



Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 21 juin 2025 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-d'Irube avec la déclaration de projet « Aménagement du secteur Alminoritz ».

<i>PLU approuvé le</i>	<i>Modification n° 1 Approuvée le</i>	<i>Modification n° 2 Approuvée le</i>	<i>Révision allégée n° 1 Approuvée le</i>	<i>Modification Simplifiée n° 1 Approuvée le</i>
05/06/2013	31/03/2015	08/04/2017	29/09/2018	31/03/2015

<i>Modification Simplifiée n° 2 Approuvée le</i>	<i>Modification Simplifiée n° 3 Approuvée le</i>	<i>Mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la déclaration de projet « Aménagement du secteur Alminoritz »</i>
16/03/2019	24/07/2021	21/06/2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

ZONES URBAINES

ZONE UA	Secteur UAa Secteur UAb Secteur UAr
ZONE UB	Secteur UBc Secteur UBd Secteur UBi
ZONE UD	Secteur UD
ZONE UE	Secteur UEa
ZONE UY	Secteur UYa Secteur UYai Secteur UYi

ZONES A URBANISER

ZONE 1AU	1AU n° 1 1AU n° 2 1AU n° 3 1AU n° 4 1AU n° 6 1AUd 1AUdp
ZONE 1AUy	1AUy n° 5
ZONE 2AU	2AU n° 1 2AU n° 2

ZONE AGRICOLE

ZONE A	Secteur Ap Secteur Ah
--------	--------------------------

ZONE NATURELLE

ZONE N	Secteur Ne Secteur Nei Secteur Nh Secteur Ni
--------	---

GLOSSAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Pierre-d'Irube.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme (REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, Livre 1, titre 1, chapitre 1, section première)

Article R.111-2

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 R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

4) Cinq ans après l'achèvement du lotissement, si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques (10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir).

- 5) La loi paysage du 8 janvier 1993, qui a modifié plusieurs codes et la loi n° 83-8.
- 6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.
- 7) La loi sur l'eau du 30 décembre 2006.
- 8) La loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
- 9) La loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au règlement de la protection de l'environnement, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- 10) La loi n°96-1236 sur l'Air du 30 décembre 1996.
- 11) La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complété et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
- 12) La loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.).
- 13) Le « Grenelle 2 » de l'Environnement.
- 14) Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN :

- **Zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du présent règlement.
Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :
 - ZONE UA, zone d'habitat dense.
 - ZONE UB, zone d'habitat de moyenne densité.
 - ZONE UD, zone d'habitat à prédominance pavillonnaire.
 - ZONE UE, zone destinée aux équipements.
 - ZONE UY, zone destinée aux activités et commerces.
- **Zones à urbaniser dites « zones AU »** :
 - ZONE 1AU, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitat, de commerces et de services pouvant être urbanisée après équipement et desserte.
 - ZONE 2AU, zone réservée à une urbanisation à long terme après une procédure de modification ou de révision.
- **Zones agricoles dites zones « A »** :
 - ZONE A, zone équipée ou non, protégée pour la qualité de ses terres agricoles.
- **Zones naturelles dites zones « N »** :
 - ZONE N, zone équipée ou non, protégée pour la qualité de ses paysages.

II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE :

1. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan.
3. Les servitudes de protection de sites et monuments naturels inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les espaces verts et les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1.7.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES ET NON CONFORMITES

1. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Bâtiments existants de toute nature
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE V - MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

Les articles L.442-9, L.442-11, R.422 et suivants s'appliquent.

TABLEAU DE CONCORDANCE CODE DE L'URBANISME
(code de l'urbanisme applicable au 01/01/2016)

Texte	Ancienne référence	Nouvelle référence
Nouvel article		L. 103-1
Nouvel article		L. 111-1
Nouvel article		L. 134-10
Nouvel article		L. 172-1
Nouvel article		L. 173-1
Nouvel article		L. 174-2
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 1, 2 et dernière partie	L. 101-1
Code de l'urbanisme	art. L. 110, phrases 3 première partie et 4	L. 101-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéa 1	L. 101-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1, alinéas 2 et 3	L. 111-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 1 à 11	L. 131-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 12 à 17	L. 131-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 18	L. 131-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 3 et 19	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 20	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 21 et 22	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéa 23	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-1, alinéas 24 et 25	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéa 1	L. 111-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 2 à 5	L. 111-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 6 et 7	L. 111-5
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-2, alinéas 6 phrase 2 et 7 phrase 2	R. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 1 et 2	L. 111-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéas 3 à 8	L. 111-7
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 9	L. 111-8
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 10	L. 111-9
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-4, alinéa 11	L. 111-10
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-5, alinéa 1	L. 112-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-5, alinéas 2 et 3	L. 112-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-1-6	L. 111-22
Code de l'urbanisme	art. L. 111-2	L. 111-13
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3, alinéa 1	L. 111-15
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3, alinéa 2	L. 111-23

DISPOSITIONS GENERALES

Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 1	L. 114-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 5	L. 114-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 5 phrase 2	R. 114-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéa 6	L. 114-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-3-1, alinéas 2 à 4	L. 114-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-4	L. 111-11
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5	L. 115-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-1	L. 115-2
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-2	L. 115-3
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-3, alinéa 1	L. 115-4
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-3, alinéa 2	L. 115-5
Code de l'urbanisme	art. L. 111-5-4	L. 115-6
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6	L. 111-12
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 1	L. 111-19
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 2	L. 111-20
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 3	L. 111-21
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-1, alinéa 1 phrase 2	L. 151-37
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéa 1	L. 111-16
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéas 2 et 3, phrases 1 et 3	L. 111-17
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéa 3, phrase 2	R. 111-24
Code de l'urbanisme	art. L. 111-6-2, alinéas 4 et 5	L. 111-18
Code de l'urbanisme	art. L. 111-7	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-8	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-9	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-10, alinéas 1, 2 et 4, ecq les opérations d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national (OIN)	L. 102-13
Code de l'urbanisme	art. L. 111-10, alinéas 1, 2 et 4, sauf ecq les opérations d'aménagement dans le périmètre des OIN	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-11	L. 424-1
Code de l'urbanisme	art. L. 111-12	L. 421-9
Code de l'urbanisme	art. L. 111-13	L. 111-24
Code de l'urbanisme	art. L. 112-1	L. 111-14
Code de l'urbanisme	art. L. 113-1	L. 102-4
Code de l'urbanisme	art. L. 113-2, alinéa 1	L. 102-6
Code de l'urbanisme	art. L. 113-2, alinéa 2, phrase 1	L. 102-7

Code de l'urbanisme	art. L. 113-2, alinéa 2, phrase 2	R. 102-2
Code de l'urbanisme	art. L. 113-3, alinéa 1	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 113-3, alinéa 2 et alinéa 3, phrases 1 et 3	L. 102-8
Code de l'urbanisme	art. L. 113-3, alinéa 3, phrase 2	L. 102-9
Code de l'urbanisme	art. L. 113-4	L. 102-5
Code de l'urbanisme	art. L. 113-5, alinéa 1, phrases 1 et 2, alinéas 2 et 3	L. 102-11
Code de l'urbanisme	art. L. 113-5, alinéa 1 phrase 3	R. 102-2
Code de l'urbanisme	art. L. 113-6	L. 102-10
Code de l'urbanisme	art. L. 121-1	L. 101-2
Code de l'urbanisme	art. L. 121-2, alinéa 1	L. 132-1
Code de l'urbanisme	art. L. 121-2, alinéa 4	L. 132-3
Code de l'urbanisme	art. L. 121-2, alinéas 2 et 3	L. 132-2
Code de l'urbanisme	art. L. 121-2-1	L. 132-4
Code de l'urbanisme	art. L. 121-3	L. 132-6
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4, alinéa 3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4, alinéas 1 et 2	L. 132-7
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4, alinéas 4 à 6	L. 132-8
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4, alinéas 7 à 10	L. 132-9
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4-1, alinéa 1	L. 131-9
Code de l'urbanisme	art. L. 121-4-1, alinéa 2	R. 132-5
Code de l'urbanisme	art. L. 121-5	L. 132-12

Code de l'urbanisme	art. L. 121-6	R. 132-10
Code de l'urbanisme	art. L. 121-6, alinéa 1, phrase 1	L. 132-14
Code de l'urbanisme	art. L. 121-7, alinéa 1	L. 132-15
Code de l'urbanisme	art. L. 121-7, alinéa 2	L. 132-5
Code de l'urbanisme	art. L. 121-7, alinéa 3	R. 132-4
Code de l'urbanisme	art. L. 121-7, alinéa 4	L. 132-16
Code de l'urbanisme	art. L. 121-8	L. 600-12
Code de l'urbanisme	art. L. 121-9, alinéa 1	L. 102-2
Code de l'urbanisme	art. L. 121-9, alinéa 7	L. 102-3
Code de l'urbanisme	art. L. 121-9, alinéas 2 à 6	L. 102-1
Code de l'urbanisme	art. L. 121-9-1, phrase 2	L. 102-12
Code de l'urbanisme	art. L. 121-9-1, phrase 1	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 121-10, alinéa 12	L. 104-3
Code de l'urbanisme	art. L. 121-10, alinéas 1 à 5	L. 104-1

Code de l'urbanisme	art. L. 121-10, alinéas 6 à 11	L. 104-2
Code de l'urbanisme	art. L. 121-11, alinéa 1	L. 104-4
Code de l'urbanisme	art. L. 121-11, alinéa 2	L. 104-5
Code de l'urbanisme	art. L. 121-12, alinéa 1	L. 104-6
Code de l'urbanisme	art. L. 121-12, alinéa 2	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 121-13, alinéa 1	L. 104-7
Code de l'urbanisme	art. L. 121-13, alinéa 1, phrases 2 et 3	R. 104-26
Code de l'urbanisme	art. L. 121-13, alinéa 2	L. 104-8
Code de l'urbanisme	art. L. 121-13, alinéa 3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 121-14	L. 104-7
Code de l'urbanisme	art. L. 121-15	L. 104-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-1, phrase 1	L. 141-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-1, phrases 2 et 3	L. 141-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-2	L. 141-3
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-3	L. 141-4
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-4	L. 141-5
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 1 et 2	L. 141-5
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 5	L. 141-6
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 18	L. 141-7
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 21	L. 141-8
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 9 à 12	L. 141-9
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 3 et 4	L. 141-10
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 17	L. 141-11
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 6 et 7	L. 141-14
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 22	L. 141-18
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 8	L. 141-19
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéa 16	L. 141-20
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 13 et 15	L. 141-21
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 13 et 14	L. 141-22
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-5, alinéas 19 et 20	L. 142-3
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-6	L. 141-18
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-7	L. 141-12
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-8, alinéa 1	L. 141-13
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-8, alinéas 2 à 5	L. 141-15
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-9, alinéas 1 et 2	L. 141-16

Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-9, alinéas 3 à 6	L. 141-17
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-10	L. 141-23
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-11	L. 141-24
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-13, alinéa 1	L. 131-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-13, alinéa 3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-15, alinéa 1	L. 142-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-1-15, alinéa 2	L. 142-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2, alinéas 1 à 6 et 8	L. 142-4
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2, alinéa 7	Art. 14 ordonnance
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2-1, alinéa 1	L. 142-5
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2-1, alinéa 1 phrase 1	R. 142-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2-1, alinéa 2	Art. 14 ordonnance
Code de l'urbanisme	art. L. 122-2-1, alinéa 3	R. 142-3
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 1	L. 143-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 2	L. 143-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 6	L. 143-4
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 7, phrases 1 et 2	L. 143-5
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 7, phrase 3	R. 143-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 7, phrase 4	L. 143-6
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéa 8	L. 143-9
Code de l'urbanisme	art. L. 122-3, alinéas 3 à 5	L. 143-3
Code de l'urbanisme	art. L. 122-4	L. 143-16
Code de l'urbanisme	art. L. 122-4-2	Code des transports L. 1231-13
Code de l'urbanisme	art. L. 122-4-3	L. 144-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5, alinéa 5	L. 143-12
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5, alinéa 6	L. 143-13
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5, alinéas 1 et 2	L. 143-10
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5, alinéas 3 et 4	L. 143-11
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5, alinéas 7 et 8	L. 143-14
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5-1	L. 143-7
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5-2	L. 143-7
Code de l'urbanisme	art. L. 122-5-3	L. 143-8
Code de l'urbanisme	art. L. 122-6	L. 143-17
Code de l'urbanisme	art. L. 122-6-1	L. 132-10
Code de l'urbanisme	art. L. 122-6-2	R. 132-5

Code de l'urbanisme	art. L. 122-6-2, alinéa 1	L. 132-13
Code de l'urbanisme	art. L. 122-7	L. 143-18
Code de l'urbanisme	art. L. 122-7-1	L. 143-19
Code de l'urbanisme	art. L. 122-8, alinéa 10	R. 143-4
Code de l'urbanisme	art. L. 122-8, alinéas 1 à 9	L. 143-20
Code de l'urbanisme	art. L. 122-9	L. 143-21
Code de l'urbanisme	art. L. 122-9, ecqc délai	R. 143-8
Code de l'urbanisme	art. L. 122-10, alinéa 1 en partie	L. 143-22

Code de l'urbanisme	art. L. 122-10, alinéa 1 en partie, alinéa 2	R. 143-9
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11	L. 143-23
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrase 4	L. 133-6
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 6	L. 141-26
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 10	L. 143-23
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrases 1 et 2	L. 143-24
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 1, phrase 3	R. 143-16
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéas 2 à 5	L. 143-25
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 9	L. 143-27
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 7, ecqc révision	L. 143-30
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 7, ecqc modification	L. 143-36
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 8	L. 143-39
Code de l'urbanisme	art. L. 122-11-1, alinéa 7, ecqc la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MeCDU)	L. 143-50
Code de l'urbanisme	art. L. 122-12	L. 143-15
Code de l'urbanisme	art. L. 122-13	L. 143-28
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14, alinéa 7	L. 143-31
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14, alinéas 1 à 4	L. 143-29
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14, alinéas 5 et 6	L. 143-30
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-1, alinéa 1	L. 143-32
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-1, alinéas 2 et 3	L. 143-33
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-2, alinéa 3	L. 143-33
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-2, alinéas 1 et 2	L. 143-34
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-2, alinéa 4	L. 143-35
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-3, alinéa 1	L. 143-37
Code de l'urbanisme	art. L. 122-14-3, alinéas 2 à 4	L. 143-38
Code de l'urbanisme	art. L. 122-15	L. 143-44

Code de l'urbanisme	art. L. 122-16, alinéa 15	L. 143-41
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16, alinéas 16 et 17	L. 143-42
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16, alinéas 1 à 14	L. 143-40
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéas 1, 3, 4, 6, 8 à 10, 12, 13	L. 143-43
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéa 1	L. 143-44
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéa 2	L. 143-45
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéas 3 à 6 et 8	L. 143-46
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéa 7	L. 143-47
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéas 9 à 11	L. 143-48
Code de l'urbanisme	art. L. 122-16-1, alinéas 12 à 18	L. 143-49
Code de l'urbanisme	art. L. 122-17	L. 173-2
Code de l'urbanisme	art. L. 122-18	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 122-19	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 122-9, ecqc délai	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 11	non repris
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéa 6	L. 151-48
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 15 et 16	L. 153-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 7 et 8	L. 152-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10	L. 153-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1, alinéas 9 et 10, ecqc les cartes communales	L. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 5	L. 153-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéas 1 et 2	L. 153-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 3	L. 153-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1, alinéa 4	L. 153-10

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-1-1	L. 151-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-2	L. 151-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-3	L. 151-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 1 et 9	L. 151-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéas 2 à 6	L. 151-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, première partie	L. 151-44
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 7, dernière partie	L. 151-46
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-4, alinéa 8	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-7	L. 144-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-8	L. 151-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 1	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 3	L. 131-5

Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 2, phrase 2	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéas 3 et 4	L. 131-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-9, alinéa 1	L. 152-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-10, alinéas 1 et 2	L. 131-7
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéa 1	L. 151-20
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéa 2	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-11, alinéas 3 et 4	L. 151-29
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 1	L. 151-30
Code de l'urbanisme	art. L.123-1-12, alinéa 3, phrase 2	L. 151-31
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 2	L. 151-32
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 3 (phrase 1) et alinéas 5 et 6	L. 151-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-12, alinéa 4	L. 151-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéa 6	L. 151-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéas 1, 2, 4 et 5	L. 151-35
Code de l'urbanisme	art. L. 123-1-13, alinéa 3	L. 151-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-2	L. 151-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-3, alinéa 4	L. 151-27
Code de l'urbanisme	art. L. 123-3, alinéas 1 à 3	L. 151-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-4	L. 151-25
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéa 3	L. 152-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéas 1 et 2	L. 152-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5, alinéas 4 à 7	L. 152-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5-1	L. 152-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-5-2	L. 152-5
Code de l'urbanisme	art. L. 123-6, alinéa 1 (phrases 1 et 2) et alinéa 2	L. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-6, alinéa 1, phrase 3	L. 153-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-6, alinéas 3 et 4	L. 153-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-7	L. 132-10
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 1	L. 132-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 2	L. 132-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéa 4, phrase 2	R. 132-9
Code de l'urbanisme	art. L. 123-8, alinéas 2, 3, 4 phrase 1 et alinéa 5	L. 132-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 1, phrase 1	L. 153-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 1	L. 153-14
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 2 (en partie) et phrase 3	L. 153-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 4	R. 153-4

Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 2, phrase 2 (en partie)	L. 153-17
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9, alinéa 3	L. 153-15
Code de l'urbanisme	art. L. 123-9-1	L. 153-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 1	L. 153-19
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 1, phrase 2	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéa 5	L. 153-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-10, alinéas 2 à 4	L. 153-21
Code de l'urbanisme	art. L. 123-11	L. 153-20
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 1	L. 153-23
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 13	R. 153-22
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéa 2	L. 153-24
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéas 3 à 5 et 7 à 12	L. 153-25
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12, alinéas 6 et 12	L. 153-26
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12-1, alinéa 1 phrase 1 et alinéa 2	L. 153-27
Code de l'urbanisme	art. L.123-12-1, alinéa 3	L. 153-28
Code de l'urbanisme	art. L. 123-12-1, alinéa 4	L. 153-29
Code de l'urbanisme	art. L.123-12-1, alinéa 5	L. 153-30
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéa 5	L. 153-32
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéa 6	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéa 7	L. 153-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéas 1 à 4	L. 153-31
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13, alinéas 8 et 9	L. 153-35
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 1	L. 153-36
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (première partie)	L. 153-37
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 3	L. 153-38
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-1, alinéa 2 (dernière partie)	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéas 1 à 5 et 6, phrase 1	L. 153-41
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 2	L. 153-42
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 6, phrase 3	R. 153-8
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-2, alinéa 7	L. 153-43
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéa 1	L. 153-45
Code de l'urbanisme	art. L. 123-13-3, alinéas 2 à 4	L. 153-47
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14	L. 153-54
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéas 2, 3, 5 et 6	L. 131-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéa 4	L. 131-7

Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéas 1 à 6	L. 153-49
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéa 7	L. 153-50
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-1, alinéas 8 et 9	L. 153-51
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 1	L. 153-52
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 3	L. 153-53
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 1 et 2	L. 153-54
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 3 à 6	L. 153-55
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 8	R. 153-13
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéa 7	L. 153-56
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 9 à 11	L. 153-57
Code de l'urbanisme	art. L. 123-14-2, alinéas 12 à 18	L. 153-58
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéa 1	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéa 1	L. 153-44
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéa 3	L. 153-48
Code de l'urbanisme	art. L. 123-15, alinéas 1 et 2	L. 153-59
Code de l'urbanisme	art. L. 123-16	L. 153-18
Code de l'urbanisme	art. L. 123-16	L. 153-33

Code de l'urbanisme	art. L. 123-16, ecqc L. 153-42	L. 153-39
Code de l'urbanisme	art. L. 123-17	L. 152-2
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1	L. 153-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1, ecqc L. 153-19	L. 153-16
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1, phrase 1	L. 153-33
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 1, phrase 3	R. 153-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1 (première partie)	L. 153-34
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 2	L. 153-40
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1	
Code de l'urbanisme	art. L. 123-18, alinéa 2, phrase 1 (dernière partie)	L. 153-54
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéa 10	L. 174-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéa 11	L. 174-3
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéa 5	L. 174-6
Code de l'urbanisme	art. L. 123-19, alinéas 1 à 4 et 7	L. 174-4
Code de l'urbanisme	art. L. 123-20	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 123-21	L. 134-11
Code de l'urbanisme	art. L. 123-22	L. 134-12
Code de l'urbanisme	art. L. 123-23	L. 134-13

Code de l'urbanisme	art. L. 124-1, dernière partie	L. 161-2
Code de l'urbanisme	art. L. 124-1, première partie	L. 160-1
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 1	L. 161-3
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 11	L. 163-1
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 2	L. 161-4
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3 (phrase 1) et alinéa 10	L. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrases 3 et 4	R. 163-3
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 2	L. 163-4
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 5	L. 163-5
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 6	L. 163-6
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrases 7 à 10	L. 163-7
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 3, phrase 10	R. 163-6
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 4	L. 163-8
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 5, phrase 1	L. 163-9
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 8	L. 131-4
Code de l'urbanisme	art. L. 124-2, alinéa 9	L. 163-2
Code de l'urbanisme	art. L. 124-4	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 126-1, alinéa 1	L. 151-43
Code de l'urbanisme	art. L. 126-1, alinéa 1, ecq les cartes communales	L. 161-1
Code de l'urbanisme	art. L. 126-1, alinéa 2	L. 153-60
Code de l'urbanisme	art. L. 126-1, alinéa 2, ecq les cartes communales	L. 163-10
Code de l'urbanisme	art. L. 126-1, alinéa 3	L. 152-7
Code de l'urbanisme	art. L. 126-1, alinéa 3, ecq les cartes communales	L. 162-1
Code de l'urbanisme	art. L. 127-1	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 127-2, alinéa 1	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 127-2, alinéas 2 et 3	L. 151-29
Code de l'urbanisme	art. L. 128-1, alinéa 2 phrase 1	L. 151-29
Code de l'urbanisme	art. L. 128-1, alinéas 1, 2 (phrase 2), 3 et 4	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 128-2, alinéa 1, phrase 1	L. 151-28
Code de l'urbanisme	art. L. 128-2, alinéa 1, phrase 2 et alinéa 2	L. 153-46
Code de l'urbanisme	art. L. 128-3	L. 151-29
Code de l'urbanisme	art. L. 128-4	L. 300-1
Code de l'urbanisme	art. L. 129-1	L. 133-1
Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéa 1	L. 133-2
Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéa 5 dernière partie, alinéa 6	R. 133-2

Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéa 5 première partie	L. 133-4
Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéa 7	R. 133-1
Code de l'urbanisme	art. L. 129-2, alinéas 2 à 4	L. 133-3
Code de l'urbanisme	art. L. 129-3, dernière partie	R. 133-3
Code de l'urbanisme	art. L. 129-3, première partie	L. 133-5
Code de l'urbanisme	art. L. 130-1, alinéa 1	L. 113-1
Code de l'urbanisme	art. L. 130-1, alinéas 2 à 4	L. 113-2
Code de l'urbanisme	art. L. 130-2, alinéa 3, phrase 1 première partie et phrase 2	L. 113-4
Code de l'urbanisme	art. L. 130-2, alinéa 3, phrase 1 (dernière partie)	R. 113-8
Code de l'urbanisme	art. L. 130-2, alinéas 1, 2 et 4	L. 113-3
Code de l'urbanisme	art. L. 130-3	L. 113-5
Code de l'urbanisme	art. L. 130-4	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 130-5, alinéa 1, phrases 1, 4 et 5 et alinéas 2 et 3	L. 113-6
Code de l'urbanisme	art. L. 130-5, alinéa 1, phrases 2 et 3	L. 113-7
Code de l'urbanisme	art. L. 130-5, alinéa 1, phrase 3	R. 113-14
Code de l'urbanisme	art. L. 130-6	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1, alinéa 1 (dernière partie de la phrase)	L. 123-4
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1, alinéa 1, phrase 1 première partie	L. 123-5
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1, alinéa 3	L. 123-2
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1, alinéa 5	L. 123-3
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1, alinéas 2 et 4	L. 123-1
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéas 1 et 2	L. 123-6
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéas 3 à 9	L. 123-7
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 10	L. 123-8
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéas 11 à 15	L. 123-9
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 16	R. 123-3
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 17	L. 123-10
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéas 18 à 20	L. 123-11
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 27	L. 123-12
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 26	L. 123-13
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 21	L. 123-14
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 22	L. 123-15
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéas 23 et 24	L. 123-16
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-1, alinéa 25	L. 123-17
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-2, alinéas 1 à 5	L. 123-22
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-2, alinéas 6 à 8	L. 123-23

Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-3, alinéa 1	L. 123-18
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-3, alinéa 2	L. 123-19
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-3, alinéa 3	L. 123-20
Code de l'urbanisme	art. L. 141-1-3, alinéa 4	L. 123-21
Code de l'urbanisme	art. L. 141-2	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 141-3	L. 123-24
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 1, phrase 1	L. 123-25
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 1, phrase 2, et alinéa 5	L. 123-28
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 2	L. 123-26
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 3	L. 123-27
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 4	L. 123-29
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 6	L. 123-31
Code de l'urbanisme	art. L. 141-5, alinéa 7	L. 123-32
Code de l'urbanisme	art. L. 141-6	L. 123-30
Code de l'urbanisme	art. L. 141-7, alinéa 1	L. 123-33
Code de l'urbanisme	art. L. 141-7, alinéa 2	L. 123-34
Code de l'urbanisme	art. L. 141-7, alinéa 3	L. 123-35
Code de l'urbanisme	art. L. 141-8	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 141-9	L. 134-1
Code de l'urbanisme	art. L. 141-10	L. 134-2
Code de l'urbanisme	art. L. 141-11	L. 134-3
Code de l'urbanisme	art. L. 141-12	L. 134-4
Code de l'urbanisme	art. L. 141-13	L. 134-5
Code de l'urbanisme	art. L. 141-14	L. 134-6
Code de l'urbanisme	art. L. 141-15	L. 134-7
Code de l'urbanisme	art. L. 141-16	L. 134-8
Code de l'urbanisme	art. L. 141-17	L. 134-9
Code de l'urbanisme	art. L. 142-1, alinéa 1	L. 113-8
Code de l'urbanisme	art. L. 142-1, alinéa 2	L. 113-9
Code de l'urbanisme	art. L. 142-2, alinéa 1	L. 113-10
Code de l'urbanisme	art. L. 142-2, alinéas 2 à 15	L. 331-3
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 1	L. 113-14
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéas 1 et 2	L. 215-1
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 3	L. 215-9
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 4	L. 215-11

Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 5	L. 215-12
		L. 215-19 (alinéa 1)
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 6	L. 215-19 (alinéa 2)
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 7	L. 215-10
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 8	L. 215-5
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 8	L. 215-6
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 8	L. 215-7
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 9	L. 215-2
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 10	L. 215-13
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 11	L. 215-7
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 12	L. 215-8
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 13	L. 215-23
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 14	L. 215-8
Code de l'urbanisme	art. L. 142-3, alinéa 15	L. 215-3

Code de l'urbanisme	art. L. 142-4	L. 215-14
Code de l'urbanisme	art. L. 142-4, alinéa 3	L. 215-15
Code de l'urbanisme	art. L. 142-4, alinéa 4	L. 215-16
Code de l'urbanisme	art. L. 142-5	L. 215-17
Code de l'urbanisme	art. L. 142-6	L. 215-18
Code de l'urbanisme	art. L. 142-7	L. 215-20
Code de l'urbanisme	art. L. 142-8	L. 215-22
Code de l'urbanisme	art. L. 142-9	L. 215-24
Code de l'urbanisme	art. L. 142-10	L. 215-21
Code de l'urbanisme	art. L. 142-11, alinéa 1	L. 113-11
Code de l'urbanisme	art. L. 142-11, alinéa 2	L. 113-12
Code de l'urbanisme	art. L. 142-11, alinéa 3	L. 113-13
Code de l'urbanisme	art. L. 142-12	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 142-13	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 143-1, alinéa 1, phrase 1 en partie	L. 113-15
Code de l'urbanisme	art. L. 143-1, alinéa 1, phrase 1 en partie et phrase 2 et alinéa 4	L. 113-16
Code de l'urbanisme	art. L. 143-1, alinéa 2, phrase 2 et alinéa 3	L. 113-17
Code de l'urbanisme	art. L. 143-1, alinéa 2, phrase 1	L. 113-18
Code de l'urbanisme	art. L. 143-2, alinéa unique, phrase 1	L. 113-21
Code de l'urbanisme	art. L. 143-2, alinéa unique phrase 2	L. 113-22
Code de l'urbanisme	art. L. 143-3, alinéa 1 en partie et alinéa 2 en partie	L. 113-24

Code de l'urbanisme	art. L. 143-3, alinéa 1 en partie	L. 113-26
Code de l'urbanisme	art. L. 143-3, alinéa 2 en partie, alinéas 3, 4, 5 et 7	L. 113-25
Code de l'urbanisme	art. L. 143-3, alinéa 6, phrases 1 et 2	L. 113-27
Code de l'urbanisme	art. L. 143-3, alinéa 6, phrase 3	L. 113-28
Code de l'urbanisme	art. L. 143-4	L. 113-20
Code de l'urbanisme	art. L. 143-5	L. 113-19
Code de l'urbanisme	art. L. 143-5, alinéa 1	L. 113-23
Code de l'urbanisme	art. L. 143-6	L. 113-28
Code de l'urbanisme	art. L. 145-1	L. 122-1
Code de l'urbanisme	art. L. 145-2, alinéa 1	L. 122-1
Code de l'urbanisme	art. L. 145-2, alinéa 2	L. 122-2
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 1, phrases 1 à 3	L. 122-10
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 1, phrases 4 et 5, alinéa 2	L. 122-11
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 11	L. 122-8
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 3	L. 122-9
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 4	L. 122-5
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéas 12 et 13	L. 122-15
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéas 5 et 6	L. 122-6
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéas 7 à 10	L. 122-7
Code de l'urbanisme	art. L. 145-3, alinéa 8 première partie	R. 122-1
Code de l'urbanisme	art. L. 145-4, alinéa 1	L. 143-3
Code de l'urbanisme	art. L. 145-4, alinéa 2	L. 143-6
Code de l'urbanisme	art. L. 145-5, alinéa 5	L. 122-13
Code de l'urbanisme	art. L. 145-5, alinéas 1 et 6 à 8	L. 122-12
Code de l'urbanisme	art. L. 145-5, alinéas 2 à 4	L. 122-14

Code de l'urbanisme	art. L. 145-6	L. 122-4
Code de l'urbanisme	art. L. 145-7, alinéas 5 et 6	R. 122-17
Code de l'urbanisme	art. L. 145-7, alinéa 6	L. 122-25
Code de l'urbanisme	art. L. 145-7, alinéas 1 à 4	L. 122-24
Code de l'urbanisme	art. L. 145-8	L. 122-3
Code de l'urbanisme	art. L. 145-9	L. 122-16
Code de l'urbanisme	art. L. 145-10	L. 122-17
Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéa 6	R. 122-14
Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéa 8	L. 122-21
Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéas 1, 4, 5 et 7	L. 122-19

Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéas 11 et 12	L. 122-23
Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéas 2 et 3	L. 122-20
Code de l'urbanisme	art. L. 145-11, alinéas 9 et 10	L. 122-22
Code de l'urbanisme	art. L. 145-12	L. 122-18
Code de l'urbanisme	art. L. 145-12 en partie	R. 122-4
Code de l'urbanisme	art. L. 145-13	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 146-1, alinéa 4	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 146-1, alinéa 5	L. 121-3
Code de l'urbanisme	art. L. 146-1, alinéas 1 à 3	L. 121-1
Code de l'urbanisme	art. L. 146-2, alinéa 6	L. 121-22
Code de l'urbanisme	art. L. 146-2, alinéas 1 à 5	L. 121-21
Code de l'urbanisme	art. L. 146-3	L. 121-7
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 1	L. 121-8
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 11	L. 121-19
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 2	L. 121-10
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 3	L. 121-11
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 7	L. 121-16
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéas 12 et 13, ecqc les espaces proches du rivage (EPR)	L. 121-15
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéas 12 et 13, ecqc la bande littorale	L. 121-20
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéas 4 à 6	L. 121-13
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéa 6	R. 121-2
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4, alinéas 8 à 10	L. 121-17
Code de l'urbanisme	art. L. 146-4-1	L. 121-12
Code de l'urbanisme	art. L. 146-5, alinéa 1	L. 121-9
Code de l'urbanisme	art. L. 146-5, alinéa 2	L. 121-18
Code de l'urbanisme	art. L. 146-5, alinéa 2, phrase 2, première partie	L. 121-14
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6, alinéa 1	L. 121-23
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6, alinéa 1 phrase 2 dernière partie	L. 121-50
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6, alinéa 7	L. 121-26
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6, alinéa 8	L. 121-27
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6, alinéas 2 à 4	L. 121-24
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6, alinéas 5 et 6	L. 121-25
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6-1, alinéa 1	L. 121-28
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6-1, alinéa 2	L. 121-29
Code de l'urbanisme	art. L. 146-6-1, alinéa 3	L. 121-30

Code de l'urbanisme	art. L. 146-7	L. 121-6
Code de l'urbanisme	art. L. 146-8, alinéa 1	L. 121-4
Code de l'urbanisme	art. L. 146-8, alinéa 2	L. 121-5
Code de l'urbanisme	art. L. 146-8, alinéa 2 en partie	R. 121-1
Code de l'urbanisme	art. L. 146-8, alinéa 3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 146-9, alinéa 1	L. 121-13
Code de l'urbanisme	art. L. 146-9, alinéa 2	L. 121-2
Code de l'urbanisme	art. L. 147-1, alinéa 1	L. 112-3
Code de l'urbanisme	art. L. 147-1, alinéas 2 et 3	L. 112-4
Code de l'urbanisme	art. L. 147-2	L. 112-5
Code de l'urbanisme	art. L. 147-3, alinéa 1, phrase 1 et alinéa 7, première partie de la phrase	L. 112-6
Code de l'urbanisme	art. L. 147-3, alinéa 1, phrase 2 et alinéas 2 à 6	L. 112-16
Code de l'urbanisme	art. L. 147-3, alinéa 7 (dernière partie de la phrase)	L. 112-4
Code de l'urbanisme	art. L. 147-3, alinéa 8	L. 112-17
Code de l'urbanisme	art. L. 147-4, alinéa 1	L. 112-7
Code de l'urbanisme	art. L. 147-4, alinéa 2	L. 112-8
Code de l'urbanisme	art. L. 147-4-1	L. 112-9
Code de l'urbanisme	art. L. 147-5, alinéa 10	L. 112-9
Code de l'urbanisme	art. L. 147-5, alinéa 11	L. 112-11
Code de l'urbanisme	art. L. 147-5, alinéa 8, phrase 2	L. 112-7
Code de l'urbanisme	art. L. 147-5, alinéas 1 à 9	L. 112-10
Code de l'urbanisme	art. L. 147-6, alinéa 1	L. 112-12
Code de l'urbanisme	art. L. 147-6, alinéa 2	L. 112-13
Code de l'urbanisme	art. L. 147-7	L. 112-14
Code de l'urbanisme	art. L. 147-7-1	L. 112-15
Code de l'urbanisme	art. L. 147-8	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 150-1, alinéa 1	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 150-1, alinéa 2	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 150-1, alinéa 3	abrogé
Code de l'urbanisme	art. L. 150-1, alinéa 4	L. 135-1
Code de l'urbanisme	art. L. 156-1	L. 121-38
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 12	L. 121-45
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 13	L. 121-46
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 14	L. 121-42

Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 15	L. 121-43
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 16	L. 121-44
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéas 10 et 11	L. 121-41
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 11 phrase 1 en partie et phrase 2	R. 121-34
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéas 1 à 4	L. 121-38
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéas 5 et 6	L. 121-39
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéa 5 phrase 1 en partie	R. 121-33
Code de l'urbanisme	art. L. 156-2, alinéas 7 à 9	L. 121-40
Code de l'urbanisme	art. L. 156-3, alinéa 1	L. 121-47
Code de l'urbanisme	art. L. 156-3, alinéas 2 à 4	L. 121-48
Code de l'urbanisme	art. L. 156-4	L. 121-49
Code de l'urbanisme	art. L. 157-1	L. 135-2
Code de l'urbanisme	art. L. 160-1	L. 610-1

Code de l'urbanisme	art. L. 160-2	L. 610-2
Code de l'urbanisme	art. L. 160-3	L. 610-3
Code de l'urbanisme	art. L. 160-4	L. 610-4
Code de l'urbanisme	art. L. 160-5	L. 105-1
Code de l'urbanisme	art. L. 160-6, alinéa 1	L. 121-31
Code de l'urbanisme	art. L. 160-6, alinéa 5	L. 121-33
Code de l'urbanisme	art. L. 160-6, alinéas 2 à 4	L. 121-32
Code de l'urbanisme	art. L. 160-6-1, alinéas 1 et 2	L. 121-34
Code de l'urbanisme	art. L. 160-6-1, alinéa 4	L. 121-35
Code de l'urbanisme	art. L. 160-6-1, alinéa 3	L. 121-51
Code de l'urbanisme	art. L. 160-7, alinéa 1	L. 121-35
Code de l'urbanisme	art. L. 160-7, alinéa 5	L. 121-37
Code de l'urbanisme	art. L. 160-7, alinéas 3 et 4	L. 121-36
Code de l'urbanisme	art. L. 160-8, alinéa 1	L. 171-1
Code de l'urbanisme	art. L. 160-8, alinéa 2	L. 121-33
Code de l'urbanisme	art. L. 300-2, alinéa 10	L. 103-4
Code de l'urbanisme	art. L. 300-2, alinéa 11	L. 103-5
Code de l'urbanisme	art. L. 300-2, alinéas 12 et 13	L. 103-6
Code de l'urbanisme	art. L. 300-2, alinéas 1 à 5	L. 103-2
Code de l'urbanisme	art. L. 300-2, alinéas 6 à 9	L. 103-3
Code de l'urbanisme	art. L. 300-2, alinéa 20	L. 600-11
Code de l'urbanisme	art. L. 443-4	L. 111-25

Code de l'urbanisme	art. R. 122-3, alinéa 9	L. 141-25
Code de l'urbanisme	art. R.143-1, alinéa 2, phrase 2 en partie, ecqc les établissements publics compétents pour élaborer un schéma de cohérence territoriale (SCoT)	L. 113-16
Code de l'urbanisme	art. R. 143-5, alinéa 2, phrase 1 en partie	L. 113-21
Code de l'urbanisme	art. R. 143-5, alinéa 2, phrase 1 en partie	L. 113-22
Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat	art. 57, alinéa 1 phrase 2	L. 141-24
Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne	art. 74	L. 143-26
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art.13 III, alinéa 1, phrase 1	L. 172-2
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art. 13 III, alinéa 1, phrase 2	L. 172-6
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art. 13 III, alinéa 1, phrase 3	L. 172-7
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art. 13 III, alinéa 4	L. 172-5
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art. 13 III, alinéa 5	L. 172-3
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement	art. 13 III, alinéas 2 et 3	L. 172-4
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	art. 129 III, alinéa 1, phrases 1 et 2	L. 173-4
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	art. 129 III, alinéas 1 (phrase 3) et 2 à 4	L. 173-3

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	art. 135, III	L. 174-6
LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises	art. 13	L. 174-5

ZONES URBAINES

ZONES U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA, qui recouvre les parties agglomérées, est principalement destinée à la construction en ordre continu pour l'habitation, les commerces et bureaux.

La zone UA comporte une variété de formes urbaines : le vieux village, des ensembles pavillonnaires assez denses et des immeubles collectifs.

On distingue :

- un secteur UAa, situé en secteur ancien bâti en front de rue, dont la hauteur des constructions est limitée à l'équivalent de deux étages sur rez-de-chaussée ;
- un secteur UAb situé en secteur pavillonnaire contemporain dense, dont la hauteur des constructions est limitée à l'équivalent d'un étage sur rez-de-chaussée ;
- un secteur UAr, correspondant à l'emprise de l'autoroute A63.

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS :

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE :

La Loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire de 30%, est applicable.

ÉLÉMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

a. Installations classées

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

b. Les programmes de logements

A partir d'un programme/projet/opération/division de 3 logements, il est imposé la création minimum d'un 1 logement social.

A partir d'un programme/projet/opération/division de 4 logements et plus, il est imposé la réalisation de 60% de logement social minimum sur le total de l'opération.

La réalisation de ce(s) logement(s) devra de préférence respecter les orientations définies par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Par logement social, il faut ici considérer que c'est un logement relevant de l'inventaire communal retenu pour l'application de la loi SRU.

c. L'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers

Toute construction nouvelle à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'artisanat et de services à condition de prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

d. Constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière, en secteur UAr

ZONE UA

Sont autorisées toutes les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées nécessaires à l'activité autoroutière.

e. Patrimoine architectural

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

f. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique par une trame à petits ronds verts, ne sont autorisés que :

- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
- les voies d'accès,
- une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

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

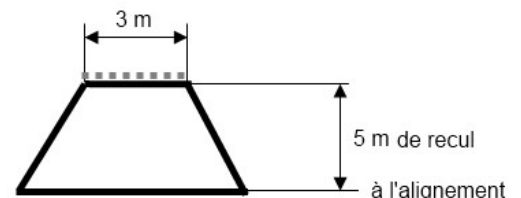
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences:

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

ZONE UA

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.
- de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistIBUTEUR, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment

La façade de bâtiment sur l'espace public constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement. Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée.

2. REGLE

- a. En l'absence de marge de reculement portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf dans le secteur UAb.
- b. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées indifféremment soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en observant un recul d'au moins 0,50 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Lorsque des bâtiments existants sur la parcelle ou sur des unités foncières mitoyennes sont implantés en recul par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ; dans ce dernier cas, le recul ne doit pas excéder celui des bâtiments référents.
- b. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.
- c. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement**
- d. Dans le secteur UAb, les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou à un minimum de 2,00 m à partir de l'alignement.

Rappel : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (abords des voies à grande circulation et des autoroutes) : un recul de 100,00 m par rapport à l'axe des voies est porté au document graphique ; celui-ci est réduit à 50,00m sur une partie du linéaire porté au plan.

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

La règle d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives diffère selon qu'elle se situe dans ou au-delà de la bande de 17 mètres de recul par rapport à la voie.

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. DEFINITIONS

La bande de 17 mètres de profondeur est mesurée à partir ou de l'alignement ou de la marge de reculement imposée à partir de la voie définis par l'autorité compétente et perpendiculairement à celui-ci.

2. REGLE

a. Dans la bande de 17 mètres de profondeur

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone ou pour la création d'un accès au stationnement situé en arrière du projet. Dans ces deux cas, les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres soit de la limite latérale formant une limite de zone du P.L.U, soit de la limite concernée par le passage permettant l'accès à l'arrière. Une nouvelle construction ne peut pas cumuler ces deux conditions.

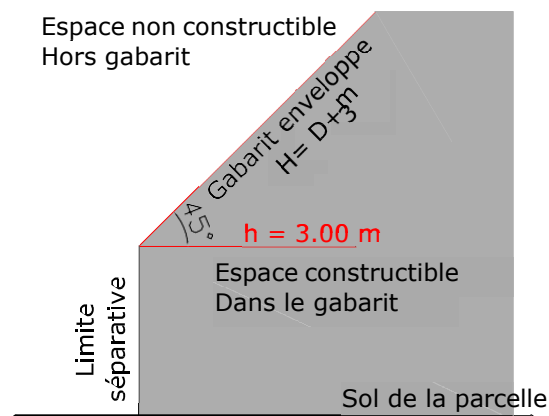
Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande des 3 mètres.

b. Au-delà de la bande de 17 mètres définie précédemment

Les constructions sont obligatoirement implantées sur une des limites séparatives latérales selon le gabarit ci-dessous et ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur sur cette limite.

Tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m : $D \geq H - 3$.

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction



En plus de ce gabarit, sur l'autre limite séparative latérale et sur la limite arrière, les constructions sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres. Dans ce cas, les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande des 3 mètres.

3. ANNEXES ET PISCINES

- a. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- b. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.
- b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :
 - o les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
 - o les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.
- d. Le long des cours d'eau, un recul de 10,00 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

1. REGLE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions, sauf dans le secteur UAb.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b. Dans le secteur UAb, deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 2 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des construction(s) située(s) sur une unité foncière, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives, ...).

2. REGLE GENERALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie d'une unité foncière.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction :

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

a. Dans la bande de 17 mètres prise par rapport à l'alignement :

- En zone UA, sauf dans le secteur UAb :
La hauteur d'une construction ne peut excéder :
 - 12m50 mètres au faitage ;
 - 8 mètres à l'égout de toiture ;
 - 9 mètres à l'acrotère ;
- Dans le secteur UAb :
La hauteur d'une construction ne peut excéder :
 - 11 mètres au faitage ;
 - 6,50 mètres à l'égout de toiture ;
 - 7,50 mètres à l'acrotère ;

b. Au-delà de la bande de 17 mètres prise par rapport à l'alignement :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder :
- 8 mètres au faitage ;
 - 5 mètres à l'égout de toiture ;
 - 6 mètres à l'acrotère.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

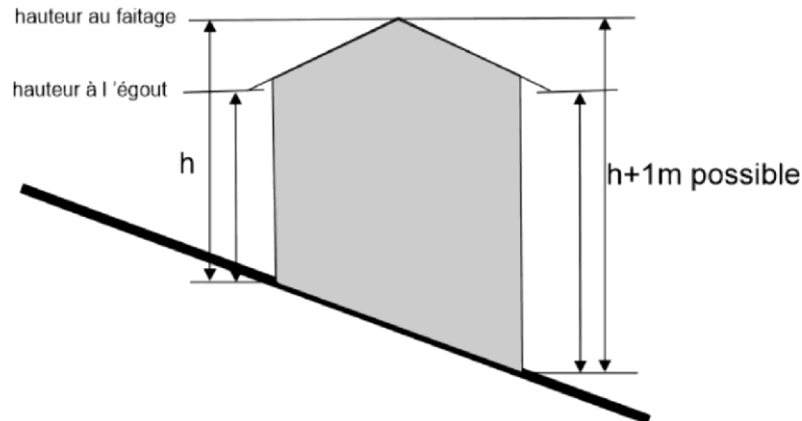
a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,

- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou

ZONE UA

largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.

- Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du terrain du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

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

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

a. Principe d'insertion :

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps

de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites «principales» ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction. Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :
- Les constructions à usage d'habitations doivent être couvertes par des toitures à pentes.
- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
- Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne doit pas excéder 0,75m de large sur 0,95m dans le sens de la pente,
- L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.
- Toitures-terrasses :
- Une toiture terrasse peut être admise :
- lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
- Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

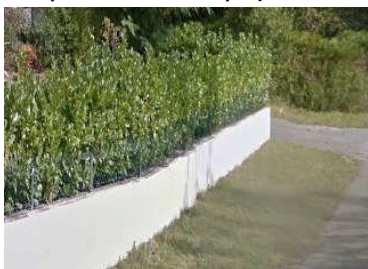
Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

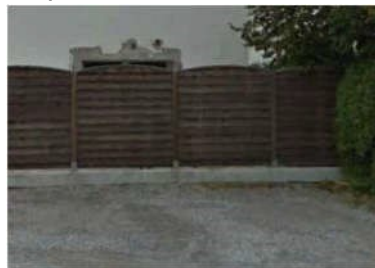
Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer



Exemples de clôture à éviter



En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

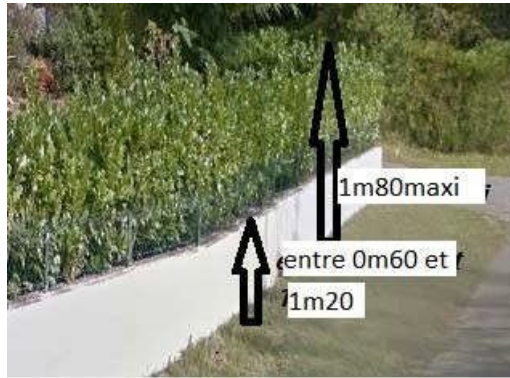
Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-balls) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- l'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Leur installation est interdite en secteur UAa.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- Bâti protégé :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- Bâti existant non protégé :

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades :

Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- Bâti neuf :

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.

- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits. L'obligation de 50% dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, pourra être adaptée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>

Hébergement hôtelier	Deux places pour 3 chambres. Une place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement. Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m ² , 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes. Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

a. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

Il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

Un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments¹⁾ dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

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

Dans les opérations d'aménagement, la superficie des espaces verts devra être supérieure ou égale à 20% de l'unité foncière, dont au moins 10% non privatif et d'un seul tenant.

	Minimum 20% sur l'ensemble				
dont minimum 10% non privatif					

Dans le cas d'opérations ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB -

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux.

L'objectif est d'assurer une densification progressive de la zone UB, en application de la loi S.R.U. et du Grenelle II de l'Environnement.

On distingue :

- un secteur UBc, correspondant à la partie de zone destinée à accueillir un habitat collectif, dont la hauteur des constructions est fixée à l'équivalent de deux étages sur rez-de-chaussée ;
- un secteur UBd, correspondant à la partie de zone destinée à accueillir un quartier paysager réservé à l'habitat et inclus dans l'OAP Alminoritz
- un secteur UBj, correspondant à la partie de zone située dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011, des règles spécifiques sont définies et portées en annexe du P.L.U..

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS :

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE :

La Loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire de 30%, est applicable.

ÉLÉMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants

ZONE UB

du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

Dans le secteur Ubi sont interdites les occupations et utilisations de sol spécifiées par le PPRI.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

- a. Installations classées
Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- b. Les programmes de logements
A partir d'un programme/projet/opération/division de 3 logements, il est imposé la création minimum d'un 1 logement social (sauf en secteur UBd).
A partir d'un programme/projet/opération/division de 4 logements et plus, il est imposé la réalisation de 60% de logement social minimum sur le total de l'opération (sauf en secteur UBd).

ZONE UB

La réalisation de logements sociaux n'est pas imposée en secteur UBd.

La réalisation de ce(s) logement(s) devra de préférence respecter les orientations définies par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
Par logement social, il faut ici considérer que c'est un logement relevant de l'inventaire communal retenu pour l'application de la loi SRU.

- c. l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers
Toute construction nouvelle à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'artisanat et de services à condition de prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.
- d. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.
- e. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),
A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique par une trame à petits ronds verts, ne sont autorisés que :
- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
 - les voies d'accès,
 - une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
 - les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
 - les aires de sports et loisirs et leurs accès,
 - les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur UBi sont soumises aux dispositions du PPRI. Ces dispositions s'appliquent de ce fait sur l'ensemble des articles applicables dans la zone UB dès lors qu'elle est soumise aux risques inondations.

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

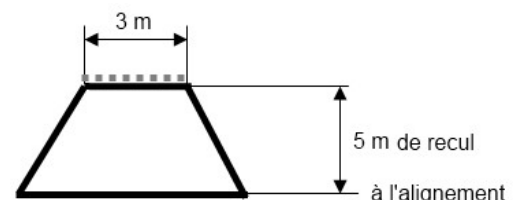
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la



ZONE UB

grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.

Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, 7m dans la zone UBd, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur, 4,5m dans la zone UBd, avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retours pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- * du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.
- * de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs,

adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment

La façade de bâtiment sur l'espace public constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement. Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée.

2. REGLE

Les marges de reculement sont calculées à partir de l'alignement fixé par l'autorité compétente. La marge de reculement est au minimum de 4,00 m à partir de l'alignement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- lorsque la construction jouxte une construction existante ou pour l'extension d'une construction, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet, dans ce cas l'implantation en continuité pourra se faire à moins de 4,00m de l'alignement,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- **pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**

Rappel : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (abords des voies à grande circulation et des autoroutes) : un recul de 100,00 m par rapport à l'axe des voies est porté au document graphique

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite et ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur sur cette limite,
- ou avec un recul de 2 mètres au moins des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande des 2 mètres.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres : $D \geq H - 3$.

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction

Un dépassement maximum de 1 mètre de la hauteur autorisée ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite ou en recul de la limite.

2. ANNEXES, PISCINES

a. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

b. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.

b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

d. Le long des cours d'eau, un recul de 10,00 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

1. REGLE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des construction(s) située(s) sur une unité foncière, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives, ...).

2. REGLE GENERALE

Sauf dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 800m² et 25% pour les unités foncières dont la surface est supérieure à 800m².

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie d'une unité foncière.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction :

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

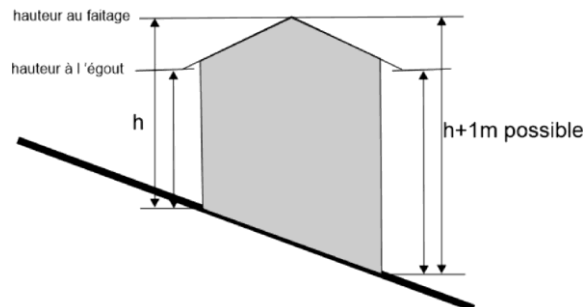
c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

- a. En zone UB, sauf dans les secteurs UBc et UBd :
- La hauteur d'une construction ne peut excéder :
- 11 mètres au faitage ;
 - 6,50 mètres à l'égout de toiture ;
 - 7,50 mètres à l'acrotère ;
- b. Dans le secteur UBc :
- La hauteur d'une construction ne peut excéder :
- 12,50 mètres au faitage ;
 - 8 mètres à l'égout de toiture ;
 - 9 mètres à l'acrotère ;
- c. Dans le secteur UBd :
- La hauteur d'une construction ne peut excéder :
- 9 mètres au faitage ;
 - 5 mètres à l'égout de toiture ;
 - 6 mètres à l'acrotère ;

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,
- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
 - Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

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

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

ZONE UB

1. REGLES GENERALES

a. Principe d'insertion :

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleurs/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prises parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R. 123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être

maintenues ; leur suppression est interdite, sauf les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice.

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Couvertures:

- Toitures en pentes :

Les constructions à usage d'habitations doivent être couvertes par des toitures à pentes.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
- Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne doit pas excéder 0,75m de large sur 0,95m dans le sens de la pente,
- L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
 - si une construction doit être édifée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
 - pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,
- Toitures-terrasses :
 - Une toiture terrasse peut être admise :
 - lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer*Exemples de clôture à éviter*

En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-balls) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

c. Aménagement pour l'économie d'énergie :

Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- **Bâti protégé :**
Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.
- **Bâti existant non protégé :**
Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
Pour les autres façades :
Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- **Bâti neuf :**
La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE UB 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

- a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,00 mètres.
 - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
 - Dégagement : 5,50 mètres.
- b. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation) :
 - Longueur : 5,00 mètres.
 - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
 - Dégagement : 4,00 mètres.
- c. Places longitudinales à la voie de circulation :
 - Longueur : 5,50 mètres.
 - Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits. L'obligation de 50% dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, pourra être adaptée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

Il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.

- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments¹ dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

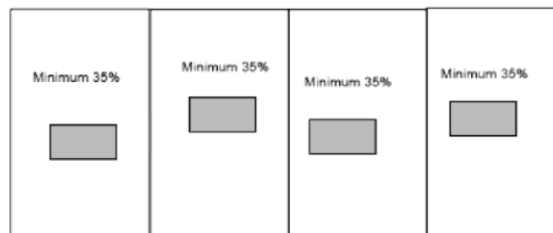
ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

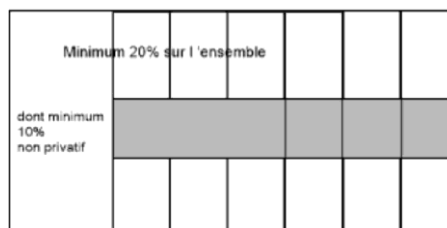
a. REGLE GENERALE

La superficie des espaces verts doit être d'au moins 35%.



Dans le cas d'opérations ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

Dans les opérations d'aménagement, la superficie des espaces verts devra être supérieure ou égale à 20% de l'unité foncière dont au moins 10% non privatif et d'un seul tenant.



Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle afin de permettre des extensions ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes.

Dans le secteur UBd, la superficie des espaces verts doit être d'au moins 60%.

b. TRAITEMENTTraitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD recouvre les parties déjà bâties en ordre discontinu à prédominance d'habitat non assaini.

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS :

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE :

La Loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire de 30%, est applicable.

ÉLÉMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

a. Installations classées

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

b. Les programmes de logements

A partir d'un programme/projet/opération/division de 3 logements, il est imposé la création minimum d'un 1 logement social.

A partir d'un programme/projet/opération/division de 4 logements et plus, il est imposé la réalisation de 60% de logement social minimum sur le total de l'opération.

La réalisation de ce(s) logement(s) devra de préférence respecter les orientations définies par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Par logement social, il faut ici considérer que c'est un logement relevant de l'inventaire communal retenu pour l'application de la loi SRU.

c. l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers

Toute construction nouvelle à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'artisanat et de services à condition de prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

d. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

e. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),

A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique par une trame à petits ronds verts, ne sont autorisés que :

- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
- les voies d'accès,
- une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

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

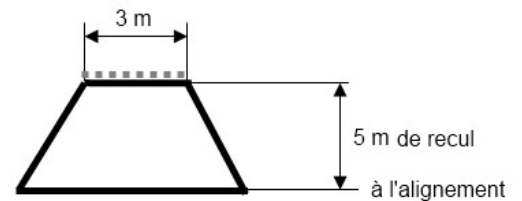
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;

- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas possible, l'assainissement individuel est admis et doit respecter les conditions particulières notifiées par le service compétent ; dans ce cas, le pétitionnaire devra fournir les éléments d'études qui permettront de démontrer l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adaptation du dimensionnement du dispositif d'évacuation, conformément à l'arrêté préfectoral fixant les prescriptions complémentaires relatives à l'évacuation des effluents.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- * du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- * de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

Les marges de reculement sont calculées à partir de l'alignement fixé par l'autorité compétente. La marge de reculement est au minimum de 4,00 m à partir de l'alignement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- lorsque la construction jouxte une construction existante ou pour l'extension d'une construction, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet, dans ce cas l'implantation en continuité pourra se faire à moins de 4,00m de l'alignement,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- **pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres au moins des limites séparatives. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande des 2 mètres.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m :

$$D \geq H - 3.$$

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction

Un dépassement maximum de 1 mètre de la hauteur autorisée ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en recul de la limite.

Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. ANNEXES, PISCINES

- a. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- b. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.
- Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :
 - pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- Dans l'oblique du gabarit sont admis :
 - les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
 - les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.
- Le long des cours d'eau, un recul de 10,00 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

1. REGLE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale par unité bâtie est fixée à 250m².

Pour les unités déjà bâties à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol maximale de l'unité bâtie peut être dépassée sans que l'extension ne dépasse elle-même 50m². Cette mesure dérogatoire ne pourra s'appliquer qu'une unique fois.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

- a. Parties hautes de la construction :
 - Faitage : sommet de la couverture ;
 - Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
 - Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).
- b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :
 - d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
 - d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.
- c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

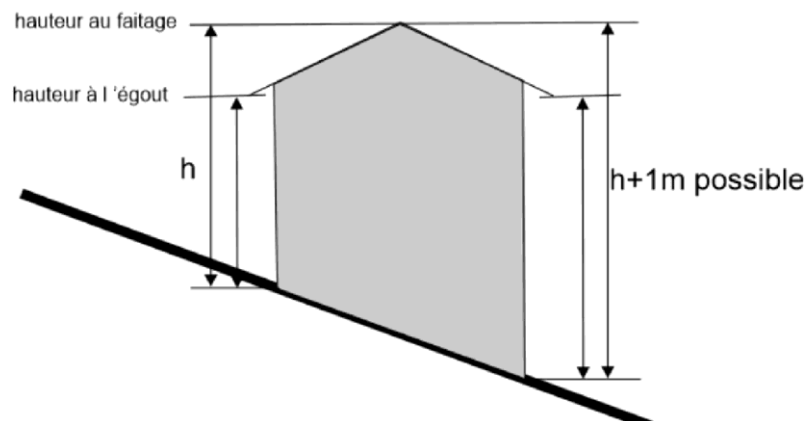
2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 9 mètres au faitage ;
- 5 mètres à l'égout de toiture ;
- 6 mètres à l'acrotère ;

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,
 - la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
 - Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :

- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
- pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
- pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
- pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE UD 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier:

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prises parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :

Les constructions à usage d'habitations doivent être couvertes par des toitures à pentes.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

- Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne doit pas excéder 0,75m de large sur 0,95m dans le sens de la pente,
- L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
 - si une construction doit être édifée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
 - pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,
- Terrasses :
 - Une toiture terrasse peut être admise, lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer



Exemples de clôture à éviter



En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- Bâti protégé :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- Bâti existant non protégé :

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades :

Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- Bâti neuf :

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE UD 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

1. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

3. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour

les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits. L'obligation de 50% dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, pourra être adaptée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments) dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

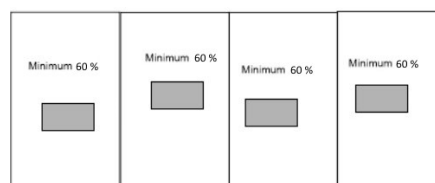
ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

La superficie des espaces verts doit être d'au moins 60 %.



Dans les opérations d'aménagement, la superficie des espaces verts devra être supérieure ou égale à 40% de l'unité foncière dont au moins 20% non privatif et d'un seul tenant.

Minimum 40% sur l'ensemble						
dont minimum 20% non privatif						

Dans le cas d'opérations ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle afin de permettre des extensions ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE -

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE recouvre les parties principalement destinées aux constructions et installations d'intérêt collectif, y compris les équipements publics ou privés.

On distingue :

- un secteur UEa, correspondant à la partie de zone destinée à identifier le centre-bourg.

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS :

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE :

La Loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire de 30%, est applicable.

ÉLÉMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages antibruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSÉS (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

a. Installations classées

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

b. Surveillance ou le gardiennage

Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

c. Constructions existantes

Sont admises les extensions des constructions existantes, sous réserve de leur maintien dans leur destination initiale.

d. Constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière

Sont autorisées toutes les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées nécessaires à l'activité autoroutière

e. Dans le secteur UEa,

Toute construction nouvelle à destination d'habitat à condition de prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

f. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

g. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),

A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :

- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
- les voies d'accès,
- une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

h. Dans les parties de zones indicées « i », en UEi,

En secteur UEi, correspondant à la partie de zone située dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011, des règles spécifiques sont définies et portées en annexe du P.L.U. ; les installations admises le sont en fonction de l'aléa et sous condition :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
- de ne pas aggraver les risques,
- de ne pas conduire à une augmentation notable de la population exposée au risque.

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

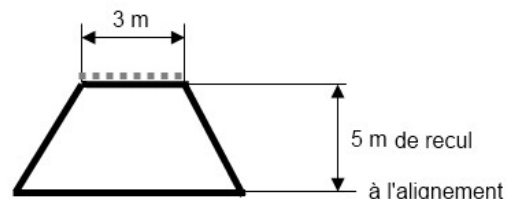
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

En secteur UEa les voiries à sens unique doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3m d'emprise.

Une largeur supérieure pourra être exigée pour des raisons techniques de sécurité (par exemple : sécurité incendie). En particulier au-delà d'un plancher bas de dernier niveau accessible supérieur à 8m, la largeur minimale de la voie sera de 4m.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.
- de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistIBUTEUR, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques
On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.
- b. La façade de bâtiment
La façade de bâtiment sur l'espace public constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement. Les encorbellements sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au niveau du rez-de-chaussée.

2. REGLE

Les marges de reculement sont calculées à partir de l'alignement fixé par l'autorité compétente. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou à un minimum de 4,00 m à partir de l'alignement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.
- b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être autorisées :
 - lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
 - pour l'extension d'une construction,
 - pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,
 - pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
 - pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
 - pour affirmer un angle de rue,

- pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

Rappel : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (abords des voies à grande circulation et des autoroutes) : des reculs de 100,00m et 50,00m par rapport à l'axe des voies sont portés au document graphique.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite et ne doivent pas excéder 6 mètres de hauteur sur cette limite,
- ou avec un recul de 2 mètres au moins des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande des 2 mètres.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres :

$$D \geq H - 6$$

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction

2. ANNEXES, PISCINES

a. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

b. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.
- b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :
 - pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :
 - les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
 - les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.
- d. Le long des cours d'eau, un recul de 6 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction :

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 14 mètres au faitage ;
- 9,50 mètres à l'égout de toiture ;
- 10,50 mètres à l'acrotère ;

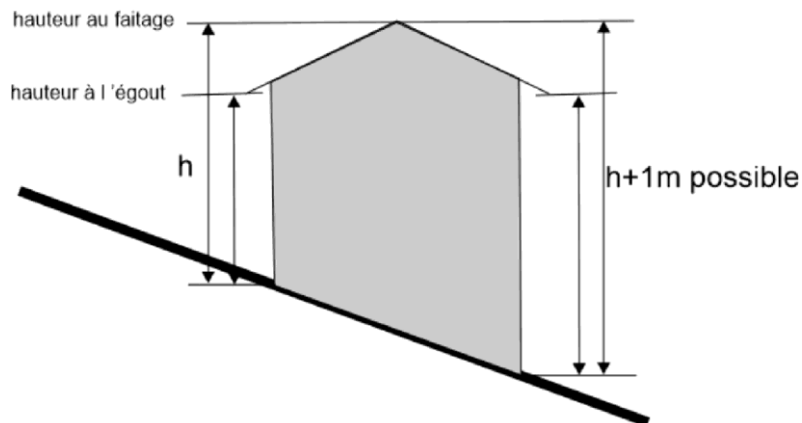
En secteur UEa la hauteur maximale autorisée est portée à :

- 16 mètres au faitage ;
- 13,50 mètres à l'égout de toiture ;

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,

- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
- Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- c. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE UE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

- a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :
- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
 - ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
 - ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

- b. Terrassements :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre, sauf contrainte topographique, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle

altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :
Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle; le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- Terrasses :
Une toiture terrasse peut être admise :
 - lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

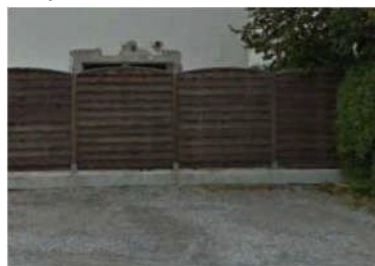
L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer**Exemples de clôture à éviter**

En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex : dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble. Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- Bâti protégé :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- Bâti existant non protégé :

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades :

Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- Bâti neuf :

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE UE 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

1. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

3. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits. L'obligation de 50% dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, pourra être adaptée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

Dans le cas d'opérations d'aménagement, notamment sous forme de lotissements, la superficie des espaces libres doit être supérieure ou égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY recouvre les parties principalement destinées aux activités commerciales, industrielles et artisanales.

On distingue :

- un secteur UYa, correspondant à la partie de zone destinée aux activités, aux commerces, bureau, artisanat et services,
- un secteur UYai, correspondant à la partie de zone destinée aux activités, aux commerces, bureau, artisanat et services, et située dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011. Des règles spécifiques sont définies et portées en annexe du P.L.U..
- un secteur UYi, correspondant à la partie de zone destinée aux activités, aux commerces, bureau, artisanat et services, située dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011. Des règles spécifiques sont définies et portées en annexe du P.L.U..

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS :

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

ÉLÉMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- en secteurs UYa et UYai, les constructions à usage d'activités industrielles et les constructions à usage d'entrepôts, sauf pour la ZAE du HILLANS.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

Dans les secteurs UYi et UYai, sont interdites les occupations et utilisations de sol spécifiées par le PPRI.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

a. La surveillance ou le gardiennage

Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition que les locaux d'habitation soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'activités.

b. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

c. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),

A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :

- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,

- les voies d'accès,
- une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

d. Dans les parties de zones indicées « i », en UYai et UYi,

En secteurs UYai et UYi, correspondant à la partie de zone située dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011, des règles spécifiques sont définies et portées en annexe du P.L.U. ; les installations admises le sont en fonction de l'aléa et sous condition :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
- de ne pas aggraver les risques,
- de ne pas conduire à une augmentation notable de la population exposée au risque.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs UYi et UYai sont soumises aux dispositions du PPRI. *Ces dispositions s'appliquent de ce fait sur l'ensemble des articles applicables dans la zone UY et le secteur UYa, dès lors qu'ils sont soumis aux risques inondations.*

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

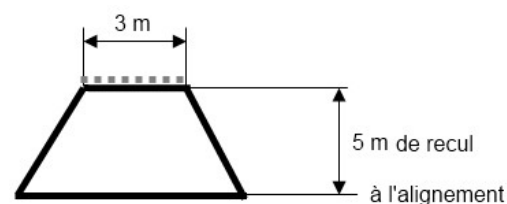
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir,

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- * du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- * de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ... En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

Les marges de reculement sont calculées à partir de l'alignement fixé par l'autorité compétente. Sauf en bordure de l'A64, de l'A63 et de leurs bretelles et de la R.D. 635, les bâtiments peuvent être implantés :

- à l'alignement des voies jusqu'à une hauteur du bâtiment sur rue de 3 mètres,
- avec, au minimum, un recul correspondant à la hauteur du bâtiment sur rue diminuée de 3 mètres pour les hauteurs de bâtiments supérieures.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- en bordure de l'A63 et de l'A64 et de leurs bretelles, la marge de reculement des bâtiments est de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie,
- en bordure de la R.D. 635, la marge de reculement des bâtiments est de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer,
- lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour l'extension d'une construction,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- **pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

a. Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 1 mètre au moins des limites séparatives, sauf dans le secteur UYa et UYai.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande de 1 mètre.

b. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

c. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.

b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

d. Le long des cours d'eau, un recul de 10,00 mètres par rapport à la berge est imposé.

e. Dans les secteurs UYa et UYai, les constructions peuvent être implantées :

- en limites séparatives et ne doivent pas excéder 5 mètres de hauteur ou 3 mètres si une limite séparative constitue une limite de zone du PLU,
- ou avec un recul de 2 mètres au moins des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande des 2 mètres.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 mètres ou de 3 mètres si une limite séparative constitue une limite de zone du PLU selon le gabarit ci-dessous.

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

Sans objet.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction :

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Règlementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

a. Dans la zone UY, sauf dans les secteurs UYa et UYai, la hauteur de construction ne peut excéder :

- 32 mètres NGF au faitage ;
- 28 mètres NGF à l'acrotère ;

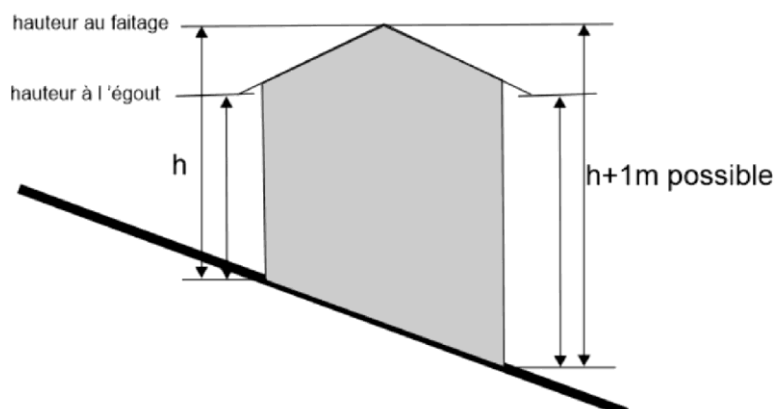
b. Dans les secteurs UYa et UYai, la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 14 mètres au faitage ;
- 9,50 mètres à l'égout de toiture ;
- 10,50 mètres à l'acrotère ;

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 % :

- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
- Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE UY 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

- a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :
- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
 - ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
 - ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

- b. Terrassements : Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre (sauf prescriptions liées au PPRI), notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

- c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.

Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle ; le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.

- Terrasses :
Une toiture terrasse peut être admise :
 - lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Les toitures « plates » ou couvertures en terrasses pourront être admises pour les constructions de grande surface et les parkings en étage sur pente, à condition

- que le revêtement et les installations en couverture (désenfumage, climatisation, châssis) soient traités architecturalement, ou végétalisés ou cachés par le relevé d'acrotère périphérique,
- que sur l'ensemble du paysage le type de couverture s'harmonise avec celui des constructions existantes sur la zone.

L'aspect de ces couvertures doit être adapté aux vues plongeantes sur les immeubles.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer



Exemples de clôture à éviter

En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex : dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

• Bâti protégé :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

• Bâti existant non protégé :

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades :

Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

• Bâti neuf :

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE UY 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage.

Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement, sauf en secteurs UY et UYi où le ratio minimal est de 2% du nombre de places.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	<p>Une place par 30m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.</p> <p>Pour les secteurs UY et UYi : si la surface de plancher est inférieure à 2.000m² il faut 6 places pour 100m² de plancher, si la surface de plancher est comprise entre 2.000 et 5.000m² il faut 5 places pour 100m² de plancher, et si la surface de plancher est supérieure à 5.000m² il faut 3 places pour 100m² de plancher.</p>
Bureaux et services	<p>Une place par 30m² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.</p>
Artisanat	<p>Une place par tranche de 200m² de plancher.</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.</p>

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments¹ dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

Dans le cas d'opérations d'aménagement, notamment sous forme de lotissements, la superficie des espaces libres doit être supérieure ou égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONES A URBANISER

ZONES AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires,
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...).

La zone 1AU recouvre les parties destinées à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements. On distingue :

1AU n° 1	Fagalde	Quartier dense proche des équipements à dominante d'habitat
1AU n° 2	Alminoritz maison	Destiné à la réhabilitation de la maison Alminoritz
1AU n° 3	Alminoritz	Quartier mixte
1AU n° 4	La Place	Quartier dense proche des équipements à dominante d'habitat et de services
1AU n° 6	Mastouloucia	Quartier paysager réservé à l'habitat
1AUd	Secteurs semi-urbains au sud et sud-ouest de la commune non desservis par le réseau d'assainissement collectif	Constructions implantées en ordre discontinu, formant un ensemble constitué en partie de bâti existant non raccordable au réseau d'assainissement et actuellement en attente de réalisation d'un réseau d'assainissement collectif adapté au site.
1AUdp	Secteurs semi-urbains au sud et sud-ouest de la commune à dominante paysagère non desservis par le réseau d'assainissement collectif.	Constructions implantées en ordre discontinu à dominante paysagère, situé dans le site inscrit de la Route des Cimes, formant un ensemble constitué en partie de bâti existant non raccordable au réseau d'assainissement et actuellement en attente de réalisation d'un réseau d'assainissement collectif adapté au site.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent la cadre du projet urbain relatif à chaque zone

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE

La Loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire de 30%, est applicable.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIÉ AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;

ZONE 1AU

- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.

De plus, dans les zones 1AU n°2, 1AU n°6, 1AUd et 1AUdp, sont interdites les constructions destinées au commerce et à l'artisanat.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises aux conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone par réalisation préalable des équipements de desserte et des réseaux ou bien par réalisation concomitante de ceux-ci et aux conditions particulières suivantes :

- a. Installations classées
Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- b. Les programmes de logements

A partir d'un programme/projet/opération/division de 3 logements, il est imposé la création minimum d'un 1 logement social.
A partir d'un programme/projet/opération/division de 4 logements et plus, il est imposé la réalisation de 60% de logement social minimum sur le total de l'opération.
La réalisation de ce(s) logement(s) devra de préférence respecter les orientations définies par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
Par logement social, il faut ici considérer que c'est un logement relevant de l'inventaire communal retenu pour l'application de la loi SRU.
Dans la zone 1AU n°3, la totalité des logements seront des logements sociaux.
- c. Les commerces dans la limite de 150m² de surface par unité de vente, sauf dans la zone 1AU n°3, où la limite est de 300m² par cellule commerciale.
- d. L'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers
Toute construction nouvelle à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'artisanat et de services à condition de prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.
- e. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.
- f. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),
A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :
 - l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
 - une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
 - les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
 - les aires de sports et loisirs et leurs accès,
 - les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,
 - les voiries prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

Toutefois, en dehors des constructions soumises à la réalisation préalable des équipements de desserte et des réseaux ou bien par réalisation concomitante de ceux-ci, peuvent être autorisées :

ZONE 1AU

- a. la restauration et l'extension mesurée des constructions à condition que leur emprise n'excède pas 20% de l'emprise des constructions existantes, qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone ou sa cohérence d'ensemble et dans le respect des autres règles de la présente zone.
- b. les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Orientations d'aménagement et de programmation : Les secteurs de la zone 1AU sont l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui donnent les caractéristiques fonctionnelles, notamment des accès et voiries.

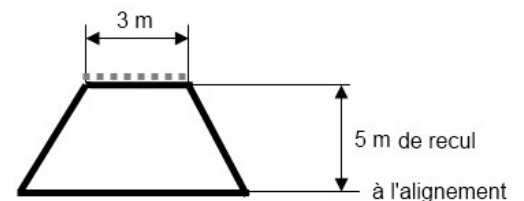
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhiculé est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, 7m00 dans les zones 1AU4 et 1AU2, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur 4m50 dans les zones 1AU4 et 1AU2 avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- * du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- * de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Orientations d'aménagement et de programmation : Les secteurs de la zone 1AU sont l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui donnent les caractéristiques fonctionnelles, notamment des accès et voiries.

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

Les marges de reculement sont calculées à partir de l'alignement fixé par l'autorité compétente. La marge de reculement est au minimum de 4,00 m à partir de l'alignement, 2m00 dans la zone 1AU4. Dans la zone 1AU n°3, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour l'extension d'une construction,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- **pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

a. Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres au minimum des limites séparatives. Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande des 2 mètres. Dans la zone 1AU n°3, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

De plus, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3

m : $D \geq H - 3$.D=distance par rapport à la limite séparative
 .H= hauteur de la construction

b. Dans les secteurs 1AUd et 1AUdp, un dépassement maximum de 1 mètre de la hauteur autorisée ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en recul de la limite.

c. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

d. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.

b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

d. Le long des cours d'eau, un recul de 6 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

1. REGLE

Dans les secteurs 1AU n°3, 1AUd et 1AUdp, deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des construction(s) située(s) sur une unité foncière, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives, ...).

2. REGLE GENERALE

a. Dans les secteurs 1AU n°1 et n°4, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie des unités foncières concernées.

b. Dans les secteurs 1AU n°2, 1AU N°3 et n°6, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

c. Dans les secteurs 1AUd et 1AUdp :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface d'une unité foncière pour les unités foncières dont la surface est supérieure ou égale à 1000m².

L'emprise au sol maximale sur ces secteurs 1AUd et 1AUdp par unité bâtie est fixée à 250m²

Pour les unités déjà bâties à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol maximale peut être dépassée sans que l'extension ne dépasse elle-même 50m². Cette mesure dérogatoire ne pourra s'appliquer qu'une unique fois.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

a. Dans le secteur 1AU n°6 (Mastouloucia) et les secteurs 1AUd et 1AUdp, la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 9 mètres au faitage ;
- 5 mètres à l'égout de toiture ;
- 6 mètres à l'acrotère ;

b. Dans les secteurs 1AU n°1 (Fagalde) et 1AU n°2 (Alminoritz) la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 12,50 mètres au faitage ;
- 8 mètres à l'égout de toiture ;
- 9 mètres à l'acrotère ;

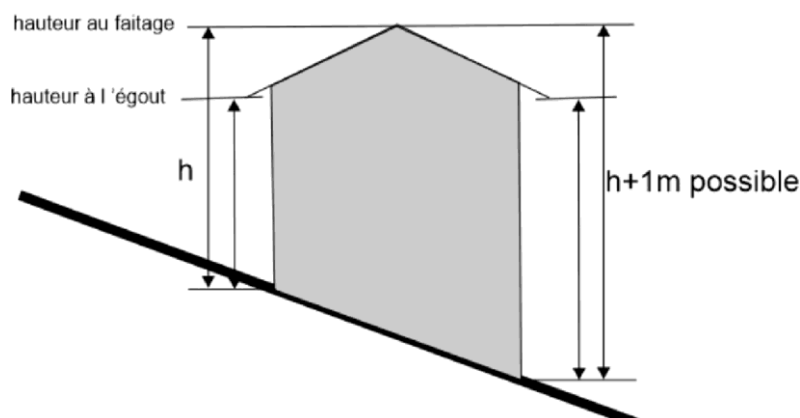
c. Dans le secteur 1AU n°3 (Alminoritz nord) la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 15 mètres au faitage ;

- 12,5 mètres à l'égout de toiture ;
 - 13,5 mètres à l'acrotère ;
- d. Dans les secteurs 1AU n° 4 (La Place), la hauteur d'une construction ne peut excéder :
- 14,00 mètres au faitage ;
 - 9,50 mètres à l'égout de toiture ;
 - 10,50 mètres à l'acrotère ;

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,
- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
 - Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE 1AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

- a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :
- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
 - ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
 - ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements : Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre (sauf contraintes topographiques et sauf pour le secteur 1AU n°3), notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre (sauf les murs semi-enterrés du secteur 1AU n°3 qui pourront avoir une tonalité grise, beige ou marron).
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

ZONE 1AU

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction. Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :
Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle; le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- Terrasses :
Une toiture terrasse peut être admise :-
 - lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

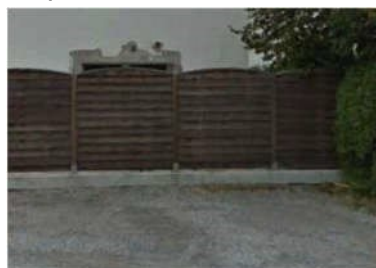
Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer



Exemples de clôture à éviter



En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

7. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- Bâti protégé :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- Bâti existant non protégé :

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades :

Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le

renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- Bâti neuf :
La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE 1AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits. L'obligation de 50% dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, pourra être adaptée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments) dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

Dans le cas d'opérations ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

a. Dans les secteurs 1AU n°1, 1AU n°2, 1AU n°3, 1AU n°4 et 1AU n°6 :

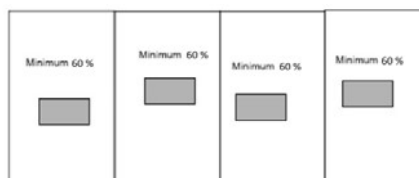
Dans les opérations d'aménagement, la superficie des espaces verts devra être supérieure ou égale à 20% de l'unité foncière dont au moins 10% non privatif et d'un seul tenant (sauf dans les secteurs 1AU n°2 et 1AU n°3).

Minimum 20% sur l'ensemble						
	dont minimum 10% non privatif					

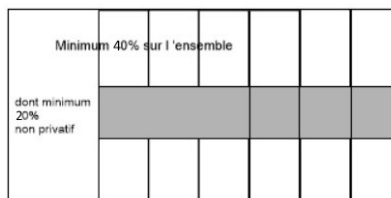
b. Dans les secteurs 1AUd et 1AUdp :

- La superficie des espaces verts doit être d'au moins 60 %.

ZONE 1AU



- Dans les opérations d'aménagement, la superficie des espaces verts devra être supérieure ou égale à 40% de l'unité foncière dont au moins 20% non privatif et d'un seul tenant.



Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, il n'est pas fixé de règle afin de permettre des extensions ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement. Dans le secteur 1AU n°3, pour les aires de stationnement implantés sous la ligne HT, dû aux impossibilités techniques de planter

des arbres de haute tige à proximité des lignes, ces arbres seront substitués par des arbustes, bosquets, ... et tout élément végétal permettant de donner une image paysagère aux aires de stationnement.

c. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle de pleine terre pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy -

CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires,
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...).

La zone 1AUy recouvre les parties destinées à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour les activités commerciales, industrielles et artisanales.

1AUy n°5	La Place	Sans industrie ni entrepôt
----------	----------	----------------------------

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent la cadre du projet urbain relatif à chaque zone

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE

La Loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire de 30%, est applicable.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone,
- les constructions à usage commercial, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone et dans la zone 1AUy n°5,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises aux conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone par réalisation préalable des équipements de desserte et des réseaux ou bien par réalisation concomitante de ceux-ci et aux conditions particulières suivantes :

a. Les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière et à condition que les locaux d'habitation soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'activité.

b. Toute construction nouvelle à condition de prévoir l'intégration d'un dispositif de

ZONE 1AUy

stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

- c. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.
- d. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),
A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :
 - l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
 - une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
 - les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
 - les aires de sports et loisirs et leurs accès,
 - les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,
 - les voiries prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

B - Toutefois, en dehors des constructions soumises à la réalisation préalable des équipements de desserte et des réseaux ou bien par réalisation concomitante de ceux-ci, peuvent être autorisées :

- a. la restauration et l'extension mesurée des constructions à condition que leur emprise n'excède pas 20% de l'emprise des constructions existantes, qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone ou sa cohérence d'ensemble et dans le respect des autres règles de la présente zone.
- b. les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et d'intérêt général.

ARTICLE 1AUy 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Orientations d'aménagement et de programmation : Les secteurs de la zone 1AUy sont l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui donnent les caractéristiques fonctionnelles, notamment des accès et voiries.

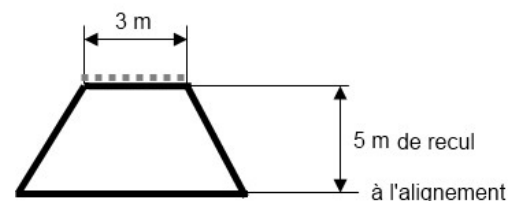
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

ARTICLE 1AUy 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ... En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant

à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE 1AUy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Orientations d'aménagement et de programmation : Les secteurs de la zone 1AUy sont l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui donnent les caractéristiques fonctionnelles, notamment des accès et voiries.

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

Les marges de reculement sont calculées à partir de l'alignement fixé par l'autorité compétente. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit au minimum à 5 m à partir de l'alignement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- en bordure de la R.D. 635, la marge de reculement des bâtiments est de 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer,
- lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour l'extension d'une construction,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

Rappel : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (abords des voies à grande circulation et des autoroutes) : des reculs de 60,00m et 75,00m par rapport à l'axe des voies sont portés au document graphique.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

a. Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 1 mètre au moins des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande de 1 mètre.

b. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

c. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.

b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

d. Le long des cours d'eau, un recul de 6 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des construction(s) située(s) sur une unité foncière, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives, ...).

2. REGLE GENERALE

L'emprise des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

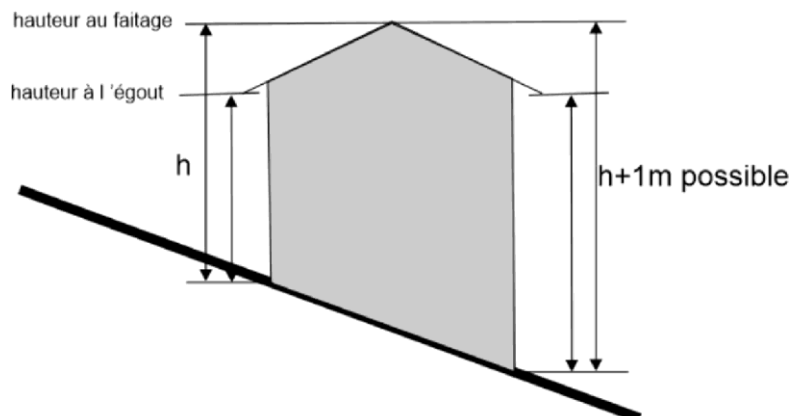
2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 14 mètres au faitage ;
- 9,50 mètres à l'égout de toiture ;
- 10,50 mètres à l'acrotère ;

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,
- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
 - Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE 1AUy 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

- a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :
- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
 - ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
 - ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

- b. Terrassements : Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et

exhaussements supérieurs à 1 mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de

balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction. Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :
Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle ; le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- Terrasses :
Une toiture terrasse peut être admise :
 - lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Les toitures « plates » ou couvertures en terrasses pourront être admises pour les constructions de grande surface et les parkings en étagement sur pente, à condition

- que le revêtement et les installations en couverture (desenfumage, climatisation, châssis) soient traités architecturalement, ou végétalisés ou cachés par le relevé d'acrotère périphérique
- que sur l'ensemble du paysage le type de couverture s'harmonise avec celui des constructions existantes sur la zone.

L'aspect de ces couvertures doit être adapté aux vues plongeantes sur les immeubles.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

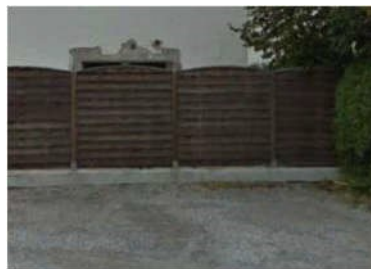
Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer



Exemples de clôture à éviter



En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

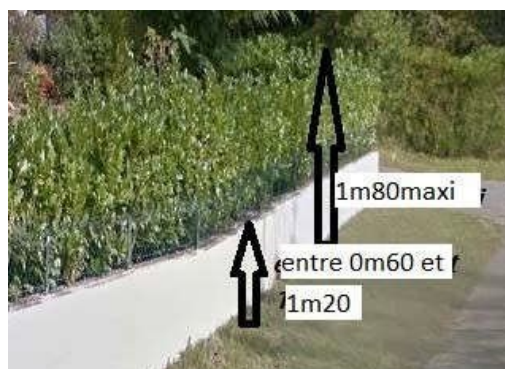
Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



ZONE 1AUy

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- Bâti protégé :

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- Bâti existant non protégé :

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement

doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades :

Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- Bâti neuf :

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE 1AUy 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage et implantées au plus près de l'entrée de l'établissement. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	<p>Une place par 30m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.</p>
Bureaux et services	<p>Une place par 30m² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.</p>
Artisanat	<p>Une place par tranche de 200m² de plancher.</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.</p>

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².
- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments) dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

ARTICLE 1AUy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

Dans le cas d'opérations d'aménagement, notamment sous forme de lotissements, la superficie des espaces libres doit être supérieure ou égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

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

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU recouvre les parties peu ou pas équipées dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est différée. Cette ouverture, destinée à accueillir une urbanisation mixte (habitations, commerce, services...), interviendra par la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.

On distingue :

2AU n° 1	Etcherouty
2AU n° 2	Silhouague Nord et Sud

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des aménagements et des extensions des unités professionnelles et d'habitations existantes, des modes d'occupations et d'utilisation du sol liés aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

a. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

b. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),

A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :

- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
- les voies d'accès,
- une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

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

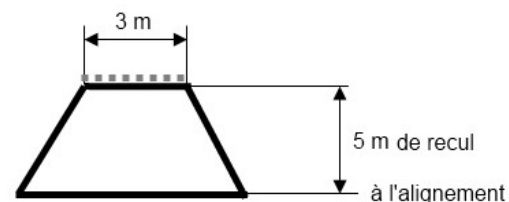
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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. Leurs caractéristiques dimensionnelles pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements ou pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

La création de voies nouvelles portées au document graphique ou aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- si elles sont figurées au document graphique du plan réglementaire, leurs caractéristiques doivent respecter les prescriptions portées au plan (tracé, emplacement réservé),
- si elles sont figurées aux orientations d'aménagement (pièces n°2bis du PLU), leurs caractéristiques peuvent être adaptées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement.

La création de voies en impasse est interdite, sauf lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas une desserte en boucle. En cas de création d'une voie en impasse, celle-ci disposera :

- d'une aire adaptée au retournement des véhicules assurant un service public,
- d'un enclos à containers ou sacs poubelles en l'entrée de la voie et de dimension suffisante pour la collecte des ordures de l'ensemble des parcelles ouvertes sur la voie.

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

3. ACCES DES GARAGES ET DU STATIONNEMENT

Les groupes de garages (2 garages ou plus, contigus) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Sauf impossibilité technique, la pente de l'accès au parking souterrain ne s'effectuera pas au droit du trottoir et se situera en recul de l'alignement. La rampe d'accès sur voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur de 5 m à partir de l'alignement.

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

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- * du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- * de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs,

adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

Toute construction est implantée à 5 mètres de l'alignement des voies.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour l'extension d'une construction,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- **pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,**
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres au minimum des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande de 2 mètres.

De plus tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres : $D \geq H - 3$.

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction

2. ANNEXES ET PISCINES

- Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.
- b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :
 - pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :
 - les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
 - les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.
- d. Le long des cours d'eau, un recul de 6 mètres par rapport à la berge est imposé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE, OU PLUSIEURS UNITES FONCIERES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

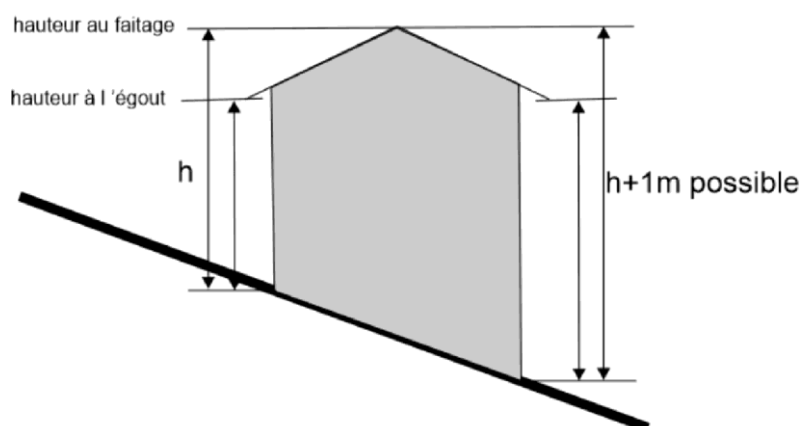
- 11 mètres au faitage ;
- 6,50 mètres à l'égout de toiture ;
- 7,50 mètres à l'acrotère ;

soit l'équivalent, à titre indicatif, de 2 niveaux superposés et d'un étage partiel en comble (R+1+C).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,

- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
- Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



ZONE 2AU

- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE 2AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements : Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre (sauf contraintes topographiques), notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction. Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Toitures-couvertures :

- Toitures en pentes :
Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle; le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- Terrasses :
Une toiture terrasse peut être admise :
 - lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage) ;
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Devantures :

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, sont limitées à la hauteur du rez-de-chaussée ; elles doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

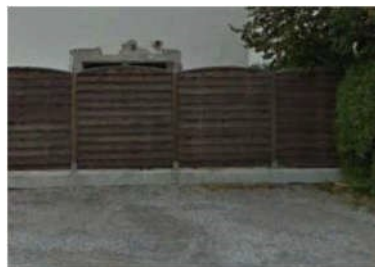
L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les ensembles construits sous forme de lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

De manière à inscrire les jardins dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées est préconisée.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

Exemples de clôture à préférer*Exemples de clôture à éviter*

En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- 1,50 mètre pour un mur plein,
- 1,80 mètre pour les clôtures ajourées ou composées. Pour des clôtures composées, le mur de soubassement devra être plein, enduit en blanc et ne pas être inférieur à 0.60 mètre, ni supérieur à 1.20 mètres.



Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-balls) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont autorisées (piquets acacia et grillage moutons) afin de préserver l'aspect naturel des lieux. Elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec

l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENEUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- l'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est limitée à l'usage domestique et en dispositif de toiture sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :

Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,

- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit :

- pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
- pas compromettre la largeur utile de circulation des piétons sur les trottoirs et espaces publics adjacents.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- **Bâti protégé :**
Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.
- **Bâti existant non protégé :**
Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
Pour les autres façades :
Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- **Bâti neuf :**
La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE 2AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les aires de stationnement lorsqu'elles sont engazonnées ou traitées en matériaux autres que des produits noirs ou de l'enrobé et plantées d'arbres à hautes tiges, peuvent être comptabilisés en espaces verts ou en espaces libres (prévus par l'article 13). Les arbres de hautes tiges sont considérés comme espaces libres à raison de 6m² par arbre.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements (voir modalités précisées à l'article 13).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage et implantées au plus près de l'entrée de l'établissement. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes (voir ci-après).

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	<p>Une place par tranche de 80m² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², un minimum de 50% de ces places doit être réalisé dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, les parkings seront collectifs et les box interdits. L'obligation de 50% dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert, pourra être adaptée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements en accession sociale réalisés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Pour les groupes d'habitations, lotissements et les opérations de logements collectifs, 0,25 place par logement sera attribuée à l'accueil des visiteurs, en plus des places affectées à chaque logement.</p>
Hébergement hôtelier	<p>Deux places pour 3 chambres.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.</p> <p>Pour les constructions neuves d'une emprise supérieure à 500m², 50% des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.</p>
Résidences étudiants, camps de vacances, foyers de personnes âgées, cliniques	<p>Une place pour 5 chambres ou 1 place pour 10 personnes.</p> <p>Une place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger.</p>
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

Il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues :

Un espace couvert en tout ou partie et sécurisé destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi :

- pour les ensembles comportant plus d'un logement : 1,5m² par logement, avec un minimum de 4m².
- pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de plancher de locaux.
- commerces : 1m² pour 100m² de plancher de locaux, avec un minimum de 2m².

- pour les autres constructions il pourra être exigé 1m² par tranche de 50m² de plancher avec un minimum de 2m².

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 mètres,
- par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement de la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments¹ dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10.

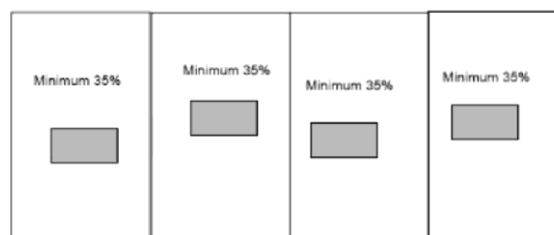
ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

a. REGLE GENERALE

La superficie des espaces verts doit être d'au moins 35 %.



Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de plus 500m² de plancher, il peut être exigé la réalisation d'aires de jeux et de loisirs pour enfants.

Dans le cas d'opération d'aménagement, la superficie des espaces verts devra être supérieure ou égale à 20% de l'unité foncière dont au moins 10% et non privatif.



Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle afin de permettre des extensions ou la réalisation d'annexes aux constructions existantes.

b. TRAITEMENT

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

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

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations.

Ils pourront aussi être traités de façon plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements...).

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONES AGRICOLES « A »

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A recouvre les parties à vocations naturelle protégée et agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

- un secteur Ap, correspondant à la partie de zone d'intérêt paysager majeur, dans lequel les constructions autres que pour les réseaux et installations d'intérêt collectif sont interdites ;
- Un secteur Ah, correspondant aux constructions d'habitation de personnes non exploitantes, isolées en zone agricole.

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS :

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites
- les centrales de production d'électricité (centrale photovoltaïque au sol, éolien, biomasse...)

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières, comme suit :

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :
 - o à 50 mètres maximum,
 - o lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE),
 - o dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques,
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques de zonage du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole,
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation.
- Les travaux sur les constructions existantes non mentionnées à l'article 2 de la présente zone, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher de plus de 40 m²,

Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.

Espaces Verts Protégés (E.V.P.),

A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :

- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
- les voies d'accès,
- une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,

ZONE A

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

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

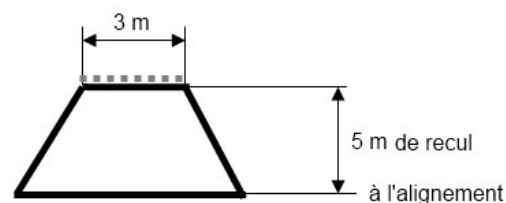
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes: une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir,

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

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

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas possible, l'assainissement individuel est admis et doit respecter les conditions particulières notifiées par le service compétent ; dans ce cas, le pétitionnaire devra fournir les éléments d'études qui permettront de démontrer l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adaptation du dimensionnement du dispositif d'évacuation, conformément à l'arrêté préfectoral fixant les prescriptions complémentaires relatives à l'évacuation des effluents.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- * du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- * de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistribeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

- a. Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :
- 25 mètres par rapport à l'alignement si la voie est une route départementale ;
 - 10 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour l'extension d'une construction,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,

ZONE A

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres au minimum des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande de 5 mètres.

De plus, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres :

$$D \geq H - 3.$$

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction

2. ANNEXES, PISCINES

a. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

b. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.

b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

d. Le long des cours d'eau, un recul de 10,00 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

1. REGLE

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des construction(s) située(s) sur une unité foncière, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, ...).

2. REGLE GENERALE

a. La dimension des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 25,00 mètres d'un seul tenant dans leur plus grande dimension, pour les parties bâties au-dessus de 0,60 mètre du sol naturel, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150 m².

b. La dimension des nouvelles constructions à usage autre que l'habitation ne doit pas excéder 50 mètres d'un seul tenant dans leur plus grande dimension.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

a. Parties hautes de la construction

- Faitage : sommet de la couverture ;
- Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
- Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).

b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :

- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
- d'un point haut, défini par le faitage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

a. Pour ce qui concerne les bâtiments d'exploitation ou d'intérêt collectif, la hauteur de construction ne peut excéder :

- 15 mètres au faitage ;
- 11 mètres à l'égout de toiture.

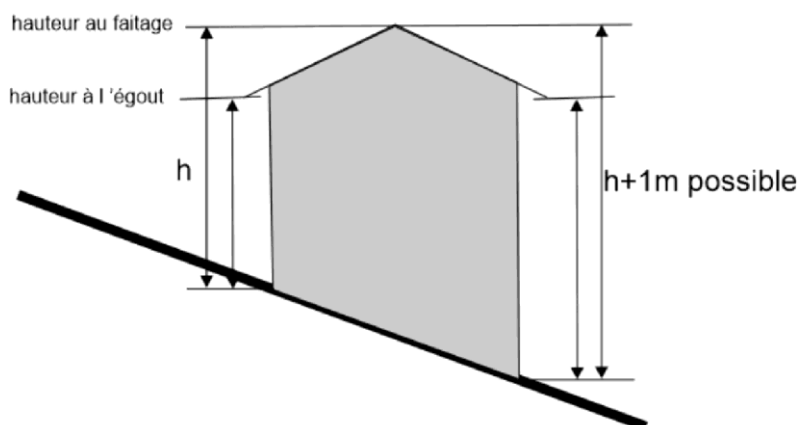
b. Pour ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 11 mètres au faitage ;
- 6,50 mètres à l'égout de toiture,

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,

- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
- Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



b. Une hauteur supérieure est admise :

- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
- pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
- pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
- pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

ZONE A

1. REGLES GENERALES

a. Principe d'insertion : tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements : Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre (sauf contraintes topographiques), notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/ Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prises parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R. 123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- o les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale.

Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.

- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Sur les terrains en pente, il pourra être exigé que la construction implantée dans le sens de la pente soit décomposée en volumes juxtaposés par séquences de 15 mètres maximum, pour s'adapter au terrain.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Couvertures :

- Toitures en pentes :

Les constructions à usage d'habitations doivent être couvertes par des toitures à pentes.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
- Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne doit pas excéder 0,75m de large sur 0,95m dans le sens de la pente,
- L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
- si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
- pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,

- Terrasses :

Une toiture terrasse peut être admise lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage).

Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

Bâtiments agricoles :

Les bâtiments sous forme de hangar de plus de 10 mètres de large destinés à l'exploitation agricole pourront avoir leur couverture réalisée en métal teinté en rouge de ton tuile ou gris foncé.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sont constituées de piquets et de grillages ou de lauzes. Les clôtures composées (mur surmonté d'un ouvrage) sont interdites.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex: dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont à privilégier (piquets acacia et grillage moutons). Afin de préserver l'aspect naturel des lieux, elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- en surface de plus de 10m² par unité foncière ou sous forme de tables ou néo-hangars agricoles.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est interdite, qu'elles soient sur mât ou sur toiture.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :

Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- Bâti protégé :
Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.
- Bâti existant non protégé :
Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
Pour les autres façades :
Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Bâti neuf :
La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,

- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

a. Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	Une place par tranche de 80m ² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.
Commerce	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce.
Bureaux et services	Une place par 30m ² de plancher, avec un minimum d'une place par bureau ou service.
Artisanat	Une place par tranche de 200m ² de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

Il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être maintenus en culture, en pâturage ou être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

Constructions et Opérations d'aménagement sous forme de lotissements :

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

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE A

ZONES NATURELLES

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N recouvre les zones naturelle et forestière dans lesquelles sont classés les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger de l'urbanisation 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.

On distingue :

- un secteur Nh, correspondant aux constructions d'habitation isolées en zone N ;
- un secteur Ne, correspondant aux parties de zones consacrées aux équipements ou installations d'intérêt collectif ;
- un secteur Ni et un secteur Nei, correspondant aux zones naturelles situées dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011 pour lesquelles sont définies des règles spécifiques portées en annexe du P.L.U. aux zones submersibles ;

REGIME D'AUTORISATION POUR LES CLOTURES ET LES DEMOLITIONS

Par délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2007 :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Cela concerne les éléments de paysage ou de patrimoine bâti identifiés au P.L.U. par une teinte rouge sur le bâtiment en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction peut être refusée :

- si elle supprime un immeuble repéré comme « immeubles protégés » au plan de zonage, pour son intérêt culturel et historique en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme ;
- si cette démolition est de nature à altérer le paysage du front bâti de l'espace urbain, notamment par la création d'une « dent creuse » ou la suppression d'un bâtiment d'angle.

Dans les espaces verts protégés repérés au plan de zonage, toute modification du site, remblais ou déblais quelle que soient leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade...). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Les espaces boisés classés (E.B.C.) sont soumis aux dispositions des articles L.311.1 et suivants du Code Forestier.

BORDURE DES COURS D'EAU

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, sauf dans le secteur Nh,
- l'extension des constructions à usage d'habitations dans le secteur Ni,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux services,
- les installations classées,
- l'ouverture de carrières,
- les affouillements et les exhaussements de sols, sauf dans les conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone,
- les dépôts de toute nature,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément.
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables du paysage, repérés au plan de zonage, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2 de la présente zone.

Dans les secteurs Ni et Nei sont interdites les occupations et utilisations de sol spécifiées par le PPRI.

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

Les installations et utilisations du sol ci-après sont soumises à des conditions particulières :

- a. Les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des barthes (pâturage, maraichage, cultures, expansion et rétention des eaux),
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou des champs de capteurs solaires,
- c. les aires de jeux, parcours de santé, etc... sous réserve d'insertion dans le milieu naturel,
- d. les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés :
 - dans le secteur Ni, sous réserve qu'ils visent des travaux d'intérêt collectifs, notamment la gestion du milieu naturel (reconstitution de barthes et fossés), la prévention des risques d'inondations ou de submersion des installations autorisées ;

- dans le secteur Nh, sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à l'extension des habitations,
- e. dans le secteur Nh, est autorisée la transformation et l'extension des bâtiments existants,
- f. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 11 de la présente zone.
- g. Espaces Verts Protégés (E.V.P.),
A l'intérieur des espaces verts à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, figurés au document graphique **par une trame à petits ronds verts**, ne sont autorisés que :
- l'extension des constructions et les annexes, à condition que l'emprise globale, toutes constructions de bâtiments confondues, n'excède pas 25 m² par unité foncière,
 - les voies d'accès
 - une piscine, à condition que le bassin n'excède pas 35m² par unité foncière,
 - les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
 - les aires de sports et loisirs et leurs accès,
 - les ouvrages publics d'intérêt général des réseaux et leurs accès,
 - toute construction en élévation est interdite sauf les aménagements précaires ou d'animation-loisirs, tels que les aménagements de loisir de plein-air, clôtures de pacage (aires pour lisier, mangeoires, tunnels pour cultures) installations de sécurité et d'accueil du public (tels que sanitaires, vestiaires, poste de secours) qui sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation ou d'impact avéré sur le paysage)".

En outre, sur la partie de parcelle située entre le bâti existant et la voie, toute construction est interdite dans les Espaces Verts Protégés, sauf les abris à containers pour les ordures ménagères.

- h. Dans les parties de zones indicées « i » :
- En secteurs Ni et Nei, correspondant à la partie de zone située dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du 2 novembre 2011, des règles spécifiques sont définies et portées en annexe du P.L.U. ; les installations admises le sont en fonction de l'aléa et sous condition :
- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à leur stockage,
 - de ne pas aggraver les risques,
 - de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée au risque.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Ni et Nei sont soumises aux dispositions du PPRI. *Ces dispositions s'appliquent de ce fait sur l'ensemble des articles applicables aux secteurs Ni et Nei dès lors qu'ils sont soumis aux risques inondations.*

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

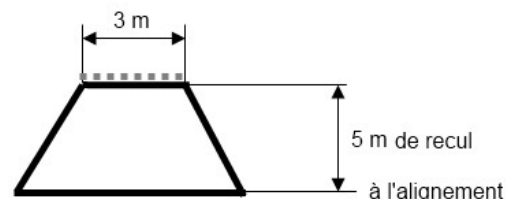
1. LES ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité, de la défense contre l'incendie,
- de la protection civile,
- du ramassage des déchets ménagers,
- répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les aménagements sont à la charge du constructeur et soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une largeur de 3 m minimum, une entrée située sur la grande base du trapèze. Un dispositif de récupération des eaux pluviales de l'accès pourra être imposé au droit de l'accès.



Les dimensions de largeur de voies imposées ne s'appliquent pas pour le portail d'accès inscrit dans les clôtures lorsque la clôture présente un intérêt patrimonial (mur protégé).

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers :

- L'accès véhicule est limité à un seul par parcelle, sauf impossibilité technique ou de sécurité,
- Un accès multiple peut être admis lorsque la parcelle est desservie par un circuit de distribution en boucle,
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

2. VOIRIE

Les voiries publiques et les voies privées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir,

- si elles sont à double sens, une emprise minimale de 10m de largeur, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes ;
- si elles sont à sens unique, une emprise minimale de 5m de largeur avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piétons) 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les voiries nouvelles en pente doivent disposer de systèmes de collecte et de raccordement des eaux pluviales afin d'éviter tout déversement sur les espaces publics existants.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable. Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion du phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

En outre, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées domestiques

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

Lorsque le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas possible, l'assainissement individuel est admis et doit respecter les conditions particulières notifiées par le service compétent ; dans ce cas, le pétitionnaire devra fournir les éléments d'études qui permettront de démontrer l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adaptation du dimensionnement du dispositif d'évacuation, conformément à l'arrêté préfectoral fixant les prescriptions complémentaires relatives à l'évacuation des effluents.

Dans certains secteurs, des clapets anti-retour pourront être exigés pour les branchements d'assainissement.

b. Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives, ainsi que les conditions de pré-traitement, sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

c. Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

d. Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'évacuation des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, ou, à défaut, être rejetée après maîtrise :

- du débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare par des ouvrages appropriés : les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront constitués de bassins enterrés notamment sous parkings ou espaces verts (de type structure alvéolaire ou ouvrages béton), visitables et nettoyables, dimensionnés sur l'événement centennal avec une intensité de pluie de 78 mm durant 2 heures.

- de la qualité du rejet : ouvrages de décantation, de filtration, déshuileur, ...

En cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage et la qualité du rejet à mettre en place.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). A cette fin, les ouvrages de rétention seront enterrés. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) ainsi qu'en cas de nécessité des fonds supérieurs, adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télédistIBUTEUR, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques

On entend par voies et emprises publiques toutes les voies publiques ou privées accessibles au public. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité. Les places et placettes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.

b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 mètres par rapport à l'alignement si la voie est une route départementale ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur l'alignement, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert.

b. D'autres implantations que celles définies au paragraphe 2 du présent article pourront être **autorisées** :

- lorsque la construction jouxte une construction existante, pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet,
- pour l'extension d'une construction,
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés,

- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité,
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité,
- pour affirmer un angle de rue,
- pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

Rappel : application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (abords des voies à grande circulation et des autoroutes) : un recul de 100,00 m par rapport à l'axe des voies est porté au document graphique ; celui-ci est réduit à 50,00m sur une partie du linéaire porté au plan.

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

Les limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 6 de la présente zone.

1. REGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres au minimum des limites séparatives.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande de 5 mètres.

De plus tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres :

$$D \geq H - 3.$$

- D=distance par rapport à la limite séparative
- H= hauteur de la construction

2. ANNEXES, PISCINES

a. Les constructions constituant une annexe aux bâtiments (sauf les garages) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. b.

c. Les piscines et bassins doivent préserver un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a. Lorsque qu'une bande d'Espace Vert Protégé borde la parcelle sur les limites séparatives, la construction doit être implantée en recul de l'espace vert protégé.

b. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- pour les installations et bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.

c. Dans l'oblique du gabarit sont admis :

- les bandeaux et corniches dans la limite de 0,20 mètre,
- les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée dans la limite d'un mètre sauf contrainte de sécurité particulière.

d. Le long des cours d'eau, un recul de 10,00 mètres par rapport à la berge est imposé.

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

1. REGLE

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 . DEFINITION

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des construction(s) située(s) sur une unité foncière, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias, coursives, ...).

2. REGLE GENERALE

a. La dimension des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 25,00 mètres d'un seul tenant dans leur plus grande dimension, pour les parties bâties au-dessus de 0,60 mètre du sol naturel, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 150 m².

b. L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

- a. Parties hautes de la construction
- Faitage : sommet de la couverture ;
 - Egout de toiture : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade ;
 - Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité).
- b. La hauteur de la construction autorisée est mesurée en tous points de la construction à partir :
- d'un point bas défini par le niveau du trottoir fini ou par le sol naturel de l'accotement ou par le sol naturel de l'unité foncière objet de la demande avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
-

- d'un point haut, défini par le faîtage ou l'égout de toiture ou l'acrotère.

c. L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel. Réglementairement, seule la cotation s'applique.

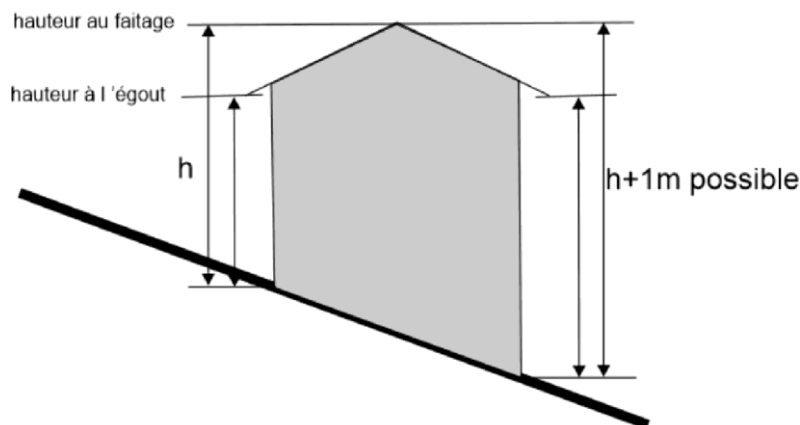
2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage ;
- 6,50 mètres à l'égout de toiture,

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a. Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %,
- la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.
 - Une hauteur supplémentaire de 1,00 m est admise pour l'adaptation à la pente du côté le plus bas.



- b. Une hauteur supérieure est admise :
- en cas d'accolement à une construction existante plus élevée ;
 - pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension ;
 - pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur une des voies est admise sur l'autre voie ;
 - pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. REGLES GENERALES

- a. Principe d'insertion :
- Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,
- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.

Les groupes de logements, doivent, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire. Ils devront par ailleurs garantir la préservation des éléments et ensembles paysagers, perspectives et points de vue remarquables existants.

b. Terrassements :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à 1 mètre (sauf contraintes topographiques), notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

c. Couleur/Nuancier :

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville ainsi que du nuancier suivant :

Règles applicables aux maisons individuelles, leurs extensions, et annexes :

- Les murs des constructions, ainsi que les murs de séparation ou de clôture seront de couleur blanche et lisses, à moins qu'ils ne soient réalisés en pierre.
- Les menuiseries (ouvrants et dormants) seront de couleur blanche ou grise claire ou de la couleur du bois naturel utilisé.
- Les éléments de charpente, balcons, colombages, volets roulants ou battants seront peints dans une couleur prise parmi le choix des cinq couleurs suivantes : rouge RAL 3011, vert RAL 6005, bleu RAL 5013, brun RAL 8017, gris RAL 7040.
- Les tuiles, de type canal ou mécanique à emboîtement de type romane, doivent être de teinte terre cuite naturelle ; l'aspect « tuile vernissée » est interdit.
- Les maisons individuelles en bois sont soumises aux règles du présent paragraphe et devront avoir des murs d'un aspect lisse fini c'est-à-dire revêtus d'un enduit. L'utilisation de clins se recouvrant dans les bardages est interdite.

Règles applicables aux abris de jardin et abris techniques d'une emprise au sol inférieure à 10m² :

- leurs façades doivent être blanches ou bois naturel ;
- une couverture d'aspect tuile ou bois naturel.

Règles applicables aux bâtiments collectifs, publics, industriels et commerciaux :

- Se reporter aux dispositions ci-dessous du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, pour les projets situés dans les périmètres protégés, d'autres dispositions pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DU PLU (article R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme)

La majorité des constructions portées (identifiées en coloration rouge sur le document graphique) à protéger au P.L.U. sont des bâtiments de type traditionnel. On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles locales.

a. démolition-conservation :

Les constructions repérées au plan de zonage, correspondant à des bâtiments historiquement ou architecturalement intéressants ou à des éléments typés des quartiers traditionnels doivent être maintenues ; leur suppression est interdite, sauf :

- les parties de bâtiments ou les adjonctions sans rapport avec l'aspect ou l'histoire de l'édifice ;

b. entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc. pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan par une teinte rouge.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc...) de la composition architecturale initiale.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Maçonneries :

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

Les façades constituées de maçonneries doivent être enduite, sauf lorsque la pierre (pierre taillée assisée) ou le béton sont destinés à être vus.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

A l'occasion de rénovation ou de ravalement de façade, les détails d'architecture en pierre, brique, ou bois devront être mis en valeur.

Toitures-couvertures :

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et privilégier la gamme suivante : la tuile, le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné.

Dans le cas de restauration d'immeubles, même partielle, les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction. Les chiens assis sont interdits.

Sont autorisées :

- les ouvertures en toiture dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture. Leur longueur totale ne doit pas dépasser 30 % de la longueur du plan de toiture concerné.
- les lucarnes de toit si elles conservent les proportions et la morphologie des lucarnes traditionnelles (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture).

3. LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont assimilées aux constructions neuves : la modification de bâtiments existants non protégés et l'extension ou la surélévation de bâtiments existants.

Sur les terrains en pente, il pourra être exigé que la construction implantée dans le sens de la pente soit décomposée en volumes juxtaposés par séquences de 15 mètres maximum, pour s'adapter au terrain.

Maçonneries :

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierres de taille, en pierres de blocage ;
- les maçonneries recouvertes d'un enduit (non peint).

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, ou juste recouvert d'une peinture, en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages d'aspect plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques, les clins de bois ainsi que les rondins de bois.

Couvertures:

- Toitures en pentes :

Les constructions à usage d'habitations doivent être couvertes par des toitures à pentes.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente ne doit pas excéder 40 %.
- Les matériaux utilisés sont la tuile canal ou tuile méridionale de ton terre cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- le zinc, le cuivre, le plomb, l'inox prépatiné peuvent être admis dans le cadre de compositions architecturales qui le justifient.
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne doit pas excéder 0,75m de large sur 0,95m dans le sens de la pente,
- L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.
- Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
 - o si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
 - o pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,
- Terrasses :
 - Une toiture terrasse peut être admise lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente (passage).
 - Pour les bâtiments d'intérêt collectif, la totalité des toitures pourra être traitée en terrasse dans la mesure où cela résulte d'un parti architectural.

4. LES CLOTURES

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.

Aspect des clôtures :

L'aspect des clôtures, leur dessin et leurs dimensions doit être proportionné aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sont constituées de piquets et de grillages ou de lauzes. Les clôtures composées (mur surmonté d'un ouvrage) sont interdites.

Les clôtures-haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition. Les haies mono spécifiques ne sont pas autorisées.

Les clôtures uniquement composées de grillages non plantés d'une haie ou de murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,50 m sont interdites.

En bordure des cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les éléments de clôtures tels que bambous, canisses, brande, panneaux profilés ou tressés, clins, plaque en béton sont interdits.

Hauteur des clôtures :

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie, ou de l'accotement ou du trottoir au droit de la clôture.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des motifs liés à la nature spécifique de l'utilisation des espaces non bâtis (ex : dispositifs pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

En bordure ou dans les Espaces Verts Protégés et les Espaces Boisés Classés répertoriés au PLU, des clôtures plus rustiques sont à privilégier (piquets acacia et grillage moutons). Afin de préserver l'aspect naturel des lieux, elles ne devront pas être doublées d'une haie.

5. LES LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7. DEBLAIS ET REMBLAIS

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan masse côté dans les trois dimensions et un plan de coupe devront être annexés à la demande d'autorisation dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport artificiel de terre à moins de 2 mètres des limites séparatives est interdit.

8. OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

a. Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent également aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques :

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques peut être admise :

- au sol.
- lorsque la couverture est une terrasse à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- en couverture, à condition d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur de la couverture.

L'installation de capteurs solaires ou de panneaux photovoltaïques est interdite :

- sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural.
- pour un usage autre que in situ ou domestique.
- en surface de plus de 10m² par unité foncière ou sous forme de tables ou néohangars agricoles.
- L'emploi de tuiles solaires sera privilégié.

Façade solaire :

Il peut s'agir d'une double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés. L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés.

Eoliennes :

Leur installation est interdite, qu'elles soient sur mât ou sur toiture.

Pompes à chaleur et climatiseurs :

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

Citernes :

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

b. Aménagement pour l'économie d'énergie :

Doublage extérieur des façades et des toitures :

Le doublage extérieur est admis, à condition :

- de ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- de ne pas porter sur des immeubles protégés.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets :

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

- **Bâti protégé :**
Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.
- **Bâti existant non protégé :**
Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public :
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyenneté (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- **Pour les autres façades :**
Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- **Bâti neuf :**
La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté pour les équipements publics,
- à toute modification ou changement de destination d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

2. DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :

- **Places perpendiculaires à la voie de circulation :**
 - Longueur : 5,00 mètres.
 - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.

- Dégagement : 5,50 mètres.

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

- Longueur : 5,00 mètres.
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places destinées aux personnes handicapées.
- Dégagement : 4,00 mètres.

c. Places longitudinales à la voie de circulation :

- Longueur : 5,50 mètres.
- Largeur : 2,00 mètres.

3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré à l'intérieur des unités foncières, et en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et, de préférence situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, réservées à leur usage et implantées au plus près de l'entrée de l'établissement. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

4. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve, ou l'extension d'une construction existante, présente une surface de plancher supérieure à 30m².

Occupation	Nombre de places exigé
Habitation	Une place par tranche de 80m ² de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement, aménagées dans la propriété.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la Commune.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés :

il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la surface de plancher ou du nombre de logements ; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les prescriptions suivantes pourront être adaptées pour les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en fonction de leur utilisation.

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

Traitement des espaces libres

- Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être maintenus en culture, en pâturage ou être traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces libres ouverts (non clôturés) sur l'espace public, doivent être traités en cohérence avec le sol de l'espace public. Toutefois la limite entre la parcelle et l'espace public doit être matérialisée à minima au sol par une bande pavée ou une ligne d'un matériau différent.

Arbres et végétation :

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Aires de stationnement :

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement, arrondi à l'unité supérieure. Ces arbres doivent être répartis de façon homogène sur l'espace dévolu au stationnement.

Constructions et Opérations d'aménagement sous forme de lotissements :

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

GLOSSAIRE

P.L.U. - DEFINITIONS

Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions –et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer- pour exercer l'application réglementaire du P.L.U..

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Au P.L.U., on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 6 m² d'emprise au sol. L'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Accès

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

A ne pas confondre avec la voie d'accès: au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

Adaptations mineures

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

Affectation

Voir « destination »

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Le règlement du P.L.U. peut les règlementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,

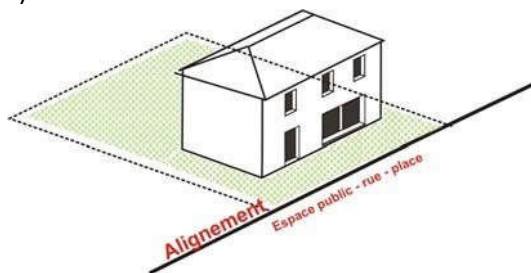
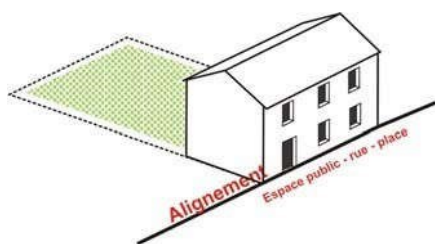
Aires de stationnement

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Alignement

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



Annexe

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal constituant des dépendances.

Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais extension.

Antenne

Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Archéologie

Voir les dispositions générales du règlement du P.L.U..

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U..

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie, si le règlement ne l'en exclut pas.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance. **Balcon**

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-7 et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bruit

Des zones de nuisances sonores sont portées au P.L.U. et induisent l'application de normes d'isolation.

Capteur solaire

Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire, pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Châssis et serres

Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage

Clôture

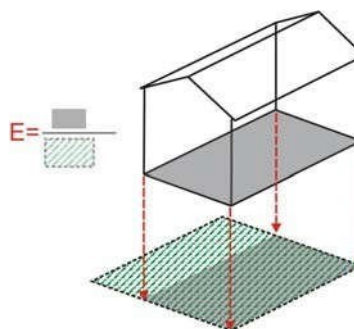
La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclarations du fait d'une délibération du Conseil municipal.

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du (ou des) bâtiment(s), ou de l'ensemble des constructions, suivant les cas, sur une surface horizontale fictive.

Le Règlement du P.L.U. peut définir ce qui est comptabilisé ou non dans l'emprise au sol (voir à chaque article 9 des zones)



Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contiguës, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres

Différents régimes de déclarations ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Défrichement

Le défrichement a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit du fait d'une délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Dérogation

En principe, la réglementation des P.L.U. exclut toute dérogation. Seules adaptations mineures sont admises en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Desserte

Voir « voie de desserte ».

Destination

- Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements d'hébergement définis à la section I de la nomenclature 2008 NAV.

- Résidences de tourisme

Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective (*cf JO réponse sénat au 20/12/07*). Elles constituent des constructions à usage d'habitation; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

- Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

- Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour,
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs);
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Division

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens
 - domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens
 - domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)

Lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt général ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre d'un bâtiment (des éléments de la construction ou de plusieurs constructions) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux.

Pour l'application du P.L.U., on comptera tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m, prise à 0,60 m du sol naturel avant travaux.

L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol, sauf les piscines, si la plage est à niveau du sol naturel, le sol des tennis s'ils sont à niveau du sol naturel, etc

Encadrement des baies

Elément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction

Les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction

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, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

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

Espaces verts

Cette expression désigne les espaces plantés d'arbres, de haies, engazonnés non compris les circulations et stationnements, et constituant des surfaces homogènes. Les résiduels de quelques mètres carrés ne rentrent pas dans cette catégorie.

Extension des constructions

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut-être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

Façade

Façade et nu de façade

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vu d'une seule fois depuis le domaine public ou « façade sur rue », voire dans certains cas en façades latérales. Elle comporte notamment des baies principales et/ou secondaires.

Façade pignon

Dans l'architecture traditionnelle classique, façade qui épouse la forme de la pente de toiture, plus généralement orientée vers la limite séparative et comportant peu d'ouverture. On note toutefois que l'architecture médiévale et ensuite « Belle Époque » présente des façades à pignons sur rue.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Garage

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu. **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

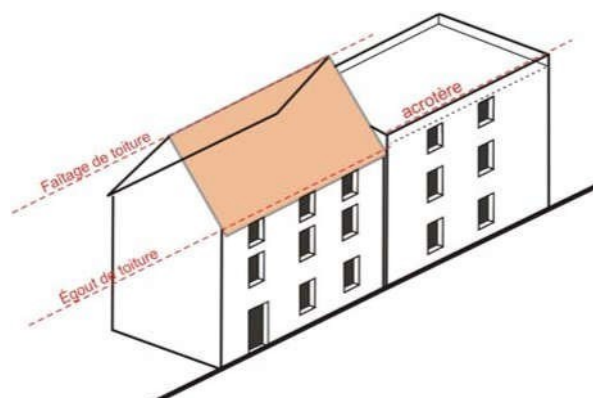
Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faitage : sommet de la couverture

Égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité)



Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :

Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :

- *Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public*
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :*

Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées

Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement: « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers 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 des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

On distingue

- les équipements publics réalisés par une personne publique

Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique

- 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.

- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.

On n'exclut pas les opérations de logements. 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.

Jour de souffrance

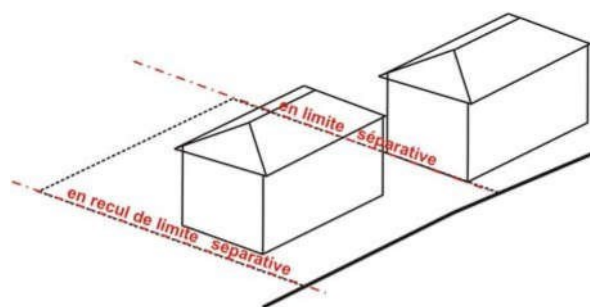
Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil).

Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



Loggia

Pièce ouverte sur la façade par une large baie libre. La loggia s'apparente au balcon, mais se trouve à l'arrière du nu extérieur de la façade et ne produit pas de porte à faux au devant de la façade.

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Marge de reculement

Voir recul

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordonnancement urbain

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc).

Ordre continu-

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Patrimoine

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5-7 et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Paysage protégé

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé en application de la Loi S.R.U. postérieurement au 13 décembre 2000 (remplace la terminologie P.O.S.).

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deuxroues.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

Le long des voies, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), qu'elles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. 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. - de protéger un paysage ou un aménagement urbain.

Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

Réseaux

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Risques

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.

Saillies

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc.), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

Servitudes

On distingue :

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au P.L.U.

Sous-sol

Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.

Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts, ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.

Surface de plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain naturel

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux.

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

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).

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.

Vérandas

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

Villas

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

La villa s'est développée au XIXème siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.

Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIXème siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.



Voie ou voirie publique ou privé

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

Les voies et emprises publiques : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

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, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

Art L 212-1 (n°85-729, 18 juill 1985 ; L n°89-550, 2 août 1989, L n°91-662, 13 Juill 1991; L n°2000-1208, 13 déc 2000). Des zones d'aménagement différé peuvent être créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L 211-2. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain sur ces territoires.

ART L 212-2

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à l'Art L 212-2-1 est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption

Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services, d'installations d'équipements.