

P.L.U.

Commune de SAUVETERRE DE BEARN

REGLEMENT ECRIT

Version de mars 2025

PLU DE SAUVETERRE-DE-BEARN – REGLEMENT – MODIFICATION DU PLU

P.L.U.	PRESCRIPTION	DELIBERATION	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
ELABORATION	28 juin 2002	02 mars 2004	04 octobre / 03 novembre 2004	26 mars 2005
MODIFICATION		04 février 2010	15 mars / 15 avril 2010	27 juillet 2010
		31 mars 2012	09 juillet / 09 août 2012	12 septembre 2012
	9 juin 2023		5 novembre / 5 décembre 2024	4 avril 2025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE et dispositions générales.....	8
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	16
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	19
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	33
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	39
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	47
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	54
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	60
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES.....	66
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	66
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	71
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	77
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	77

REGLEMENT — FICHE DE SYNTHESE P.L.U.

Intitulé P.L.U.		
Article		Caractère de la zone
1		Les occupations et utilisations du sol interdites
2		Les occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières
3		Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au
4		Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5		Superficie minimale des terrains constructibles
6	Règlement ou document graphique	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
7	Règlement ou document graphique	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8		Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
9		Emprise au sol des constructions
10		Hauteur maximale des constructions
11		Aspect extérieur des constructions
12		Stationnement des véhicules
13		Espaces libres et plantations
14		Coefficient d'occupation du sol

PRÉAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES

CODE DE L'URBANISME

Articles R.151-17 « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village
UB : zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu
UC : zone urbaine à faible densité composée de collectifs, bâti en discontinu
UD : zone urbaine à très faible densité formée de bâti en discontinu
UE : zone urbaine destinée aux équipements publics
UY : zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles
AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturelle

INDICES

a Activités artisanales

b

c Camping

d Zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel es imposé.

h Zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien à rénover ou à réhabiliter

s Activités sportives

 Maison de retraite

t Activités et hébergement touristiques

y Z.A.C. du Vieux Lavoir

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

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

- Les constructions, à destination de :
 - Habitation,
 - Hébergement hôtelier,
 - Bureaux,
 - Commerce,
 - Artisanat,
 - Industrie,
 - Exploitation agricole ou forestière,
 - Fonction d'entrepôt,
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- Les démolitions,
- Les lotissements,
- Les installations classées,
- Les carrières,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
 - Les clôtures,
 - Les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation,

1-1 - Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) Les terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

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

- La commodité du voisinage,
- La santé, la sécurité, la salubrité publiques, l'hygiène,

- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation de sites et monuments.

Sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (décret n° 2000-258 du 20 mars 2000).

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être (article R 421-3.2). Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

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

2 - LE TERRAIN

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

2-1 - Unités foncières

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

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé.

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

2-3 - Evacuation des déblais

Toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais de terrassement et de démolition.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES

Toute division foncière est effectuée en application des articles L.442-1 à L.442-3 du Code de l'Urbanisme.

4 - LES HABITATIONS

La construction sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, accolés ou non, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance (article R 421-7.1 du code de l'urbanisme) est considérée comme groupe de bâtiments.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.444 du Code de l'Urbanisme.

La construction de piscines particulières peut être assimilée à une opération d'aménagement de bâtiments existants, dans la mesure où elle s'intègre aux abords immédiats.

5 – L'emprise au sol

Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris les cessions gratuites éventuelles.

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

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

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

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

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

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

6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

6-3 - Espaces libres

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics, ...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

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

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages

souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

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

A.1.Places perpendiculaires à la voie de circulation

- Longueur 5,00 m,
- Largeur 2,50 m,
- Dégagement 6,00 m.

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

- Longueur 5,00 m,
- Largeur 2,50 m,
- Dégagement 4,00 m.

A.3.Places longitudinales à la voie de circulation

- Longueur 5,00 m,
- Largeur 2,00 m,
- Dégagement 3,00 m.

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

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES

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

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

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

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

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

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

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

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

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

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

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

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

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX

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

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

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

a) Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection. La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

b) Zones sensibles : Conformément à la loi n°2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et

à l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles.

12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -

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

- Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).
- Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - Elle doit avoir une fonction collective,
 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

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

13 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

14 - DEMOLITION

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

Toute démolition non visée aux articles L.430-3 et L.430-6 du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

15 – DEMOLITION ET RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables

1. Les articles R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.114-2, L.111-3 et L.111-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R .126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant
 - Les périmètres sensibles,
 - Les zones d'aménagement différé (Z.A.D),
 - Le droit urbain (D.P.U.),
 - Les zones de préemption départementales.

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

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

5- La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 complétée par la Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006.

6 - La loi du 2 février 1995 consolidée au 21 septembre 2000, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L.111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des secteurs soumis à des nuisances de bruit, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 consolidé au 05 mars 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 consolidée au 1er janvier 2002 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté du 30 mai 1996 consolidé au 20 avril 2009 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes.

Ils déterminent également

- **Des emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

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

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

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés aux documents graphiques des zonages.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à

PLU DE SAUVETERRE-DE-BEARN – REGLEMENT – MODIFICATION DU PLU

la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées de la ville ancienne, à forte densité, est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

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

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

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

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,

ZONE UA

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION D U SOL

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

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

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

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

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

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

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du

Code de la Santé Publique).

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

Eaux pluviales

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3. Electricité·Téléphone·Télévision

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

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

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions sont implantées à l'alignement.

2. Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- De ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- De ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

3. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Si des considérations techniques le justifient,
- Pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- Entre deux voies parallèles distantes de plus de 15 m, implantation à l'alignement sur la façade de la voie la plus importante,
- Pour les piscines,
- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- Pour les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, une implantation en recul est possible.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, A L'EXCEPTION DES PISCINES

1. Dans la bande de 17m de profondeur à partir de l'alignement par rapport

a) Aux limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zones

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes ; les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.

b) Aux limites séparatives arrières et limites séparatives latérales constituant une limite de zone où les dispositions de l'article 7 sont plus contraignantes

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit : $D \geq H - 3$ m.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments

ZONE UA

de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

2. ***Au-delà de la bande de 17 m*** définie au paragraphe précédent, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci conformément aux dispositions prévues au paragraphe 1b) ci-dessus : **$D \geq H - 3 \text{ m}$** .
3. ***Une implantation différente*** de celle prévue par les § 1b) -2e alinéa et 2) ci-dessus peut être acceptée :
 - Si cela contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Toutefois, cette construction :
 - Ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment,
 - Devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.
 - Cependant, 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 de 2 m à partir de ces limites.
4. Une implantation différente est autorisée pour les piscines.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. ***Par rapport à l'alignement opposé***, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit **$H \leq D$** .

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette hauteur peut être portée à : **$H \leq D + 4 \text{ m}$** .

Pour l'application du paragraphe 1, 1^{er} alinéa ci-dessus, aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.

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

ZONE UA

manière générale, une hauteur différente peut être autorisée pour respecter épannelage général des constructions voisines.

3. Par rapport aux limites séparatives arrières, aux limites séparatives latérales constituant une limite de zone et au-delà de la bande des 17 m mentionnée dans l'article UA7, la hauteur d'une construction est la suivante : **$H \leq D + 3 \text{ m}$** .

4. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions si elles sont justifiées par des considérations techniques ou architecturales.

5. Nombre de niveaux :

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

6. Clôtures et portails :

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, ...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

Les éléments décrits ci-après concernent les travaux de conservation, de restauration, de réhabilitation, et d'entretien des bâtiments existants. Ils doivent être exécutés suivant les techniques adaptées à l'emploi de matériaux destinés au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque

ZONE UA

de création.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices, et si leur aspect s'inscrit dans aspect général de l'immeuble.

Des prescriptions indiquent une obligation de faire, alors que les recommandations ont valeur de simples orientations et définissent un cadre général d'intervention sur les édifices.

1 - Matériaux

a) Pierre de taille

Prescriptions :

Les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs harpés, moulures, bandeaux, etc.), doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites, sauf traitement au lait de chaux.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre est interdit (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, ...).

Les scellements, percements, fixations directes sur les pierres de taille sont interdits. Les éléments fonctionnels autorisés pour l'usage de l'immeuble (enseignes, plaques professionnelles, etc.) seront fixés dans les joints.

Recommandations

Les façades ou parties de façade en pierre de taille peintes doivent être nettoyées pour rendre la pierre apparente.

Les pierres abîmées ou détériorées, qui devront être réparées pourront être soit remplacées, soit traitées en ragréage avec des matériaux de substitution à condition de présenter le même aspect que la pierre originelle.

En encadrement de baies, la pierre devra conserver un aspect homogène sur l'ensemble de la façade.

De même les lisses horizontales doivent être maintenues ou restituées.

L'épaisseur des joints ne sera pas élargie lors des travaux de rejointoiement.

b) Brique

Prescriptions :

Lorsque la brique constitue dans l'aspect et la composition d'ensemble un élément important de l'architecture, elle doit être conservée et restaurée selon des formats, aspect et joints identiques aux dispositions d'origine

ZONE UA

Recommandations :

Le remplacement d'éléments de brique rendu nécessaire par leur mauvais état devra être effectué avec des briques pleines et entières, sans faire appel à un placage.

c) Enduit

Prescriptions :

Les parties de maçonneries autres que la pierre de taille, qui ne sont pas destinées à être vues (moellons, parpaing, galets, etc.), doivent être enduites.

Recommandations :

L'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle et sable, éventuellement complété d'un badigeon, en adéquation avec le support.

Le nu fini de l'enduit sera celui des pierres de taille, à moins que celles-ci ne soient en légère saillie par rapport à l'enduit

Un enduit ne pourra pas être peint.

Les teintes seront naturelles issues de teintes de terres (pas d'oxydes).

L'aspect de surface de l'enduit sera défini en fonction du type de l'architecture concernée.

d) Peinture

Prescriptions :

Les menuiseries extérieures seront peintes.

Recommandations

La peinture des menuiseries extérieures et de la charpente apparente seront mates en règles générales.

Les portes d'entrées des immeubles comportant des moulures présentant un intérêt décoratif seront laquées.

Les couleurs seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

2 - Percements

Prescriptions :

Les baies des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées en cohérence avec la composition de la façade, tant dans leurs positionnements que dans leurs proportions d'origine.

Recommandations

Dans le cas de restitution de baies, leur encadrement devra également être restitué selon les dispositions

ZONE UA

d'ensemble de la façade. Il en existe en pierre et d'autres en bois.

Portes d'entrées

Prescriptions :

Les vantaux seront en bois, avec ou sans table saillante et mouluration.

Recommandations

Les impostes vitrées qui pourront être habillées d'un barreaudage ou d'une serrurerie. Les vantaux de porte entièrement vitrés sont interdits.

3 - Balcons

Prescriptions :

Les balcons anciens existants en bois ou pierre seront maintenus.

Recommandations

La création de balcons peut être autorisée au cas par cas, Dans ces conditions, ils sont constitués de dalles de pierre supportées par des consoles en pierre, habillée sur leur pourtour d'un bandeau en pierre moulurée. De plus, cette création ne pourra être envisagée que si elle s'harmonise avec le reste de la façade.

Les gardes corps seront en fer.

La largeur maximale autorisée est celle constituée par la baie et ses volets ouverts dans le cas d'un balcon ponctuel. En continue, sur toute la largeur de la façade dans le cas d'un balcon filant reprenant plusieurs baies.

La saillie du balcon ne devra pas dépasser celle de l'avant toit.

4 - Menuiseries

Prescriptions :

Les menuiseries seront en bois peint Le P.V.C. est interdit.

Recommandations

Des menuiseries métalliques peuvent être autorisées.

La peinture des menuiseries extérieures y compris les portes de garages sera mate.

ZONE UA

a) Fenêtres

Prescriptions :

Les fenêtres devront être de même type sur toute la façade proportions, partition des « petits bois », et du même matériau.

Recommandations

De préférence les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

b) Fermetures

Prescriptions :

Les contrevent et persiennes seront en bois.

Ils seront maintenus ou restitués selon leurs dispositions d'origine.

Les volets roulants sont interdits.

Recommandations

Les contrevents et persiennes devront être homogène dans leur aspect sur toute la hauteur de la façade, sauf si la conception d'origine présentée une distinction de traitement selon les niveaux au plan architectural.

c) Vitrages

Prescriptions :

Les vitrages en miroir sont interdits

Recommandations

Aux doubles vitrages seront préférés des vitrages épais ou des sur vitrages intérieurs.

d) Coloration

Prescriptions :

Les enduits seront teintés. La teinte sera soumise à avis de l'architecte des Bâtiments de France au cas par cas

ZONE UA

Recommandations

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants seront de la même couleur que les menuiseries.

5 - Toitures

a) Charpentes

Prescriptions :

Les parties de charpentes des avant toits devront être maintenues apparentes et peintes.

Recommandations

Les avant toits seront d'une longueur en adéquation avec le type de toiture.

b) Couvertures

Prescriptions :

Les couvertures seront réalisées en tuile plate de terre cuite seront de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée (rouge brun vieilli nuancé patiné). Pente minimum 60%. Des pentes différentes peuvent être autorisées pour les annexes ou pour des raisons architecturales.

La couverture sera réalisée en ardoise lorsque la conception originelle de l'édifice l'impose.

Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.

Recommandations

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi

Les fenêtres de toit et lucarnes peuvent être exceptionnellement autorisées dans les conditions énoncées dans le chapitre concernant les u typologies architecturales »

c) Cheminées

Prescriptions :

Les souches de cheminées seront enduites et surmontées d'un fûtage en terre cuite ou briques.

ZONE UA

Recommandations

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être compris dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée.

d) Lucarnes

Prescriptions :

Les lucarnes seront maintenues et restaurées dans la mesure où elles font partie de l'architecture

Recommandations

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec le couvrement de l'édifice

6-Clôtures :

Prescriptions :

Les clôtures mentionnées au plan graphique seront maintenues sur leur linéaire et complétés si nécessaire pour assurer la continuité de l'ensemble.

Les matériaux et dispositions d'origines doivent être maintenus ou/et restitués.

La démolition ou la transformation des éléments de clôtures pourra être interdit.

D'une manière générale, les matériaux tels que le PVC sont interdits tant pour les clôtures que pour les portails.

Recommandations

L'unité des clôtures doit être respectée sur son linéaire, et les éléments qui pourraient y être intégrés doivent l'être dans le dessin général et dans la prise en compte du matériau constituant la limite séparative.

Des ouvrages complémentaires pourront s'inscrire dans le style de la clôture (matériaux, ferronneries, ..., etc.).

Le métal et la pierre seront privilégiés, en relation étroite avec les matériaux de façade.

7 - Décor et modénature

Prescriptions :

Les décors anciens tels que épis de toitures, bandeaux, corniches, moulures, appuis saillants, etc., seront maintenus et restaurés.

Recommandations

Ils pourront être restitués conformément aux dispositions originelles.' ils seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

8 - Traces et vestiges

Prescriptions :

Les traces d'architectures anciennes pourront être mises en valeur selon leur intérêt archéologique et leur insertion dans la composition générale de la façade.

9 - Andronnes

Prescriptions :

Les espaces libres laissés entre les bâtiments d'habitations seront maintenus. La marque de cet espace libre devra être présente.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour• les parcs de stationnement à l'air libre,
- 2) 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,

ZONE UA

- 3) Dans les lotissements et les groupes de logements, devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé, soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10 % minimum du terrain d'assiette du projet,
- 4) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel dense.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

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

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

- a. Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- b. L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c. Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

ZONE UB

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

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

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

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

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

3) Eaux pluviales

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

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

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- 1) Les marges de reculement* sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.
- 2) Dans l'ensemble de la zone*, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.
- 3) Dans tous les cas*, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $D \geq H$
- 4) Une implantation différente* peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants
- Si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines, - à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
 - Pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
 - Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
 - Pour les piscines,
 - Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes

- 1) Tout point des constructions* est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D \geq H - 3$ m.
- 2) Les constructions* sont implantées sur une limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.
- 3) Cependant*,
- 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 zone d'isolement,
 - Les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) *Par rapport à l'alignement opposé*, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2) *Par rapport aux limites séparatives* la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UB 7 est la suivante : $H \leq D+3m$.

3) *Nombre de niveaux :*

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

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) *Des hauteurs supérieures* à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions si elles sont justifiées par des considérations techniques ou architecturales.

5) *Clôture et portails :*

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, ...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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, ...).

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) 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.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 5) Dans les lotissements et les groupes de logements, devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10 % minimum de terrain d'assiette du projet.
- 6) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat mixte à dominante collectif.

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

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- a) Les installations classées, les installations et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- b) L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c) Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

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

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

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

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

b) Eaux pluviales

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement (les lignes aériennes existantes pourront être autorisées, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

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

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au

plan graphique.

- 1) *Pour certaines voies et emprises publiques*, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.
- 2) *Pour les autres voies*, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.
- 3) *Dans tous les cas*, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit **$D \geq H$**
- 4) *Une implantation différente* peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :
 - Si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
 - À l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
 - Pour la sauvegarde de plantations,
 - Pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
 - Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.O.S., si des considérations techniques le justifient,
 - Pour les piscines,
 - Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit **$D \geq H - 3 \text{ m}$** .
- 2) Les constructions sont implantées au moins sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.
- 3) Cependant,
 - 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 zone d'isolement.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) *Par rapport à l'alignement opposé*, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.

2) *Par rapport aux limites séparatives* la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UC 7 est la suivante : $H \leq D-3$ m.

3) *Nombre de niveaux :*

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés (R+3).

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) *Des hauteurs supérieures* à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées

- Pour les constructions si elles sont justifiées par des considérations techniques ou architecturales.

5) *Clôtures et portails*

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les portails pleins de plus de lin de haut sont interdits.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur

ZONE UC

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 UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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, ...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum

- De 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- D'une place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements (art. L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

B.2. Commerces, restaurants, bureaux une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Unités de production et de stockage

- Une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production,
- Une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

ZONE UC

- Au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- Au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

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

2) Le garage des deux roues et des poussettes doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) 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.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

- 4) Dans les lotissements et les groupes de logements, devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en air de jeux à raison de 10 % minimum de terrain d'assiette du projet.
- 5) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

PLU DE SAUVETERRE-DE-BEARN – REGLEMENT – MODIFICATION DU PLU
ZONE UC

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité faible.

Il est distingué une zone UDd qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

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

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping, de caravaning
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

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

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

- a) Les installations classées, les installations et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- b) L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c) Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une

ZONE UD

surface équivalente au plus à 50 m²,

- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

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

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

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas

ZONE UD

contraire (en zone UDd), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

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

En zone UDd l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes. Le pétitionnaire devra alors préciser les lieux et conditions de rejets des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

2) Eaux pluviales

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

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

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement individuel (en zone UDd), pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des techniques de l'assainissement.

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

- 1) Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.
- 2) Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.
- 3) **Dans tous les cas**, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **$D \geq H$** .
- 4) **Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :
 - Si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
 - À l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
 - Pour la sauvegarde de plantations,
 - Pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
 - Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
 - Pour les piscines,
 - Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D \geq H - 3 \text{ m}$.
- 2) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.
- 3) Cependant,
 - 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 zone d'isolement,

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq D$.
- 2) Par rapport aux limites séparatives la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UC 7 est la suivante : $H \leq D+3\text{m}$.
- 3) Nombre de niveaux

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles)

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au

ZONE UD

fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

1) Les hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour les constructions si elles sont justifiées par des considérations techniques ou architecturales.
- Pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S. révisé, à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

2) Clôtures et portails

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, ...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

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

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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, ...).

Dimensions minimales des places (c. préambule art.6.5).

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) 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.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 5) Devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10 % minimum de terrain d'assiette du projet.
- 6) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est la zone réservée aux équipements.

Il est distingué un secteur UEm destiné à la Maison de Retraite.

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits

- Les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage (sauf en UE),
- Les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou d'habitations,
- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

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

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

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

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

ZONE UE

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

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

b) Eaux pluviales

ZONE UE

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 — art.37 et 51 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

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

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

En zone UEm le recul cité ci-dessus doit être de 3,00m des emprises publiques.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- Si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- À l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- Pour la sauvegarde de plantations,
- Pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,

ZONE UY

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du PLU, si des considérations techniques le justifient,
- Pour les piscines,
- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

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, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

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

Une distance de 3,50 m est imposée entre les constructions.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise maximale de 60%.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00 m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

En zone UEm la hauteur d'une construction ne peut excéder 11 m par rapport au terrain naturel (concernant la partie en pignon du bâtiment côté accès parking).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123,11 du CU)

- 1) L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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

ZONE UY

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2) Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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, ...).

A - Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum

- De 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- D'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements (art. L. 153-34 à -36 du code de l'urbanisme).

B.2. Commerces, restaurants, bureaux une place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Unités de production et de stockage

- Une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production - une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

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

ZONE UY

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- Au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- Au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

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

2) Le garage des deux roues et des poussettes doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est la zone d'activités artisanales et/ou industrielle.

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

ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage,
- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- Les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

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

Pour tout projet de lotissement artisanal, industriel ou commercial, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings,

ZONE UY

etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Pour l'ensemble des nouveaux ouvrages réalisés, la prise en compte de l'imperméabilisation se fera au regard des pluies d'une période de retour décennale, sur un délai d'une heure, et le dimensionnement des ouvrages devra permettre un débit de 3 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 — art.37 et 51 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

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

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- Si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- À l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- Pour la sauvegarde de plantations,
- Pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,

ZONE UY

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.O.S., si des considérations techniques le justifient,
- Pour les piscines,
- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

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, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

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

Une distance de 3,50 m est imposée entre les constructions.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture et 16,00 m au faîtage.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

- 1) L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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.
- 2) Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- 3) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

ZONE UY

Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement.

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Coloration

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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, ...).

A. Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B. Nombre d'aires de stationnement

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories,
une place pour 80112² de surface de plancher avec un minimum

- De 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- D'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements. (art. L. 153-34 à -36 du code de l'urbanisme).

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : *une place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.*

B.3. Unités de production et de stockage :

- Une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production
- Une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123,19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- Au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- Au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

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

2) Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu ou discontinu à prédominance d'habitat individuel, pouvant recevoir des équipements.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc.).

Pour être constructible, l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone.

Lorsque la zone dispose d'un schéma d'intention de voirie porté au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

Il est distingué un secteur 1AU y destiné à l'opération d'aménagement de la Z.A.C. du Vieux Lavoir.

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

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits

- Les constructions destinées à l'agriculture,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravanage,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme non liés à l'aménagement de la zone,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

ZONE 1AU

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie, - protection civile,
- Collecte des ordures ménagères, etc.

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

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

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif n'est pas possible il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont ensevelis.

A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelis. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 - art .37 et 51.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ZONE 1AU

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

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

Pour les autres, les constructions seules implantées à l'alignement ou à 5 m. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si :

- Elle contribue à une meilleure architecture, notamment dans cadre d'une opération d'aménagement concerté,
- Elle permet de sauvegarder des arbres,
- Elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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 avec un minimum de 2 m.

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait dans ce cas.

Cependant 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 peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50. Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur 1AUy.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés + combles (des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour des équipements publics).

Le parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les ouvrages publics.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1. 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.
2. De même, l'autorisation de lotir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
3. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

4. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement
5. Les enduits doivent être blancs ou de ton pierre naturelle, les finissages d'enduits devant être talochés ou lissés. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.
6. Les matériaux nus (aspect extérieur des matériaux de façade, lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. sont interdits à l'extérieur.
7. Les bardages de bois lauré à claire-voie ou non pourront être autorisés.
Le revêtement de façade de type bardage de bois pourra être imposé, lorsque le volume, par sa dimension ou sa situation, nécessitera de se fondre dans le paysage.
8. Les toitures La couverture des bâtiments devra être en tuiles plates, " picou " ou similaires, de différents tons mélangés.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

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

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone destinée à protéger les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles tout en préservant l'environnement naturel et les paysages.

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2.

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

En zone A, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes : :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à l'habitation existante dans la limite de 50m² d'emprise au sol (hors piscine) sur l'unité foncière et 50 m² de surface de bassin pour les piscines ; les annexes devront être situées à moins de 30m de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif

et/ou de services publics.

Habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les habitations des personnes nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, et à proximité immédiate du siège d'exploitation et/ou des bâtiments de production :

- A 50 mètres maximum,
- Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage, soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou relevant du régime d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par ce bâtiment d'élevage ;
- Dans les deux cas, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome (non collectif) ou aux risques naturels et technologiques.

Des distances supérieures à 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De voisinage,
- De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologique

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

1. Eau

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la largeur du domaine public est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la largeur du domaine public est supérieure à 10 m,

2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si elle est justifiée par des considérations techniques et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit à une distance telle que tout point des constructions soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H - 3$ m) avec un minimum de 2 m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les

ZONE N

éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de **2 m**.

Les piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES EN ZONE A

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur h de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale d de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

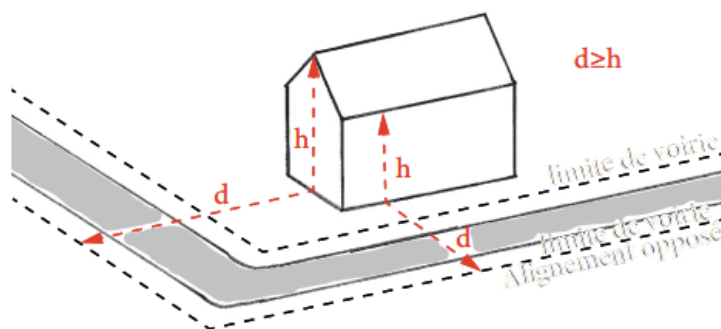


Illustration non réglementaire de l'alignement opposé

2. **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'article A7 est la

suivante : $H \leq D + 3$ m

3. *Nombre de niveaux*

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1+combles).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

4. Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la **hauteur hors tout** des constructions ne peut excéder 12 m pour les bâtiments agricoles et 8 mètres pour les autres constructions (y compris l'habitation liée à l'exploitation agricole).

5. La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

6. Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

7. Une hauteur différente peut être accordée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1. L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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.
2. L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

1. Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
2. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

Au sein de la zone N, Il est distingué plusieurs secteurs :

- Un secteur Nc destiné au camping,
- Un secteur Ns destiné aux activités sportives,
- Un secteur Ntah relatif au lieu-dit « Maison Badeigts » à destination mixte d'activités et d'hébergement touristique, d'activité artisanale et d'habitation,
- Un secteur Nth relatif au lieu-dit « Domaine Aussue », à destination mixte d'activités et d'hébergement touristique et d'habitation.

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

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe N2 « **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** »

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les bâtiments agricoles sous condition qu'ils soient situés à moins de 50 m d'un bâtiment agricole ou non.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping,
- Dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et sportives,
- Dans le secteur Ntah, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - A l'hébergement touristique ;
 - A l'activité artisanale et commerce de détail ;
 - A l'habitation, à raison d'une seule habitation par secteur Ntah.
- Dans le secteur Nth, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - A l'hébergement touristique ;
 - A l'habitation, à raison d'une seule habitation par secteur Nth.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- La reconstruction du bâti après sinistre avec la même surface de plancher.

En zone N, au-delà des cas particuliers prévus dans les secteurs identifiés (Nc, Ns, Ntah et Nth), sont admis(es), sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

ZONE N

dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à l'habitation existante dans la limite de 50m² de d'emprise au sol (hors piscine) sur l'unité foncière et 50 m² de surface de bassin pour les piscines ; les annexes devront être situées à moins de 30m de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les habitations des personnes nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, et à proximité immédiate du siège d'exploitation et/ou des bâtiments de production :

- A 50 mètres maximum,
- Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage, soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou relevant du régime d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par ce bâtiment d'élevage ;
- Dans les deux cas, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome (non collectif) ou aux risques naturels et technologiques.

Des distances supérieures à 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De voisinage,
- De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologique

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

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

b) Eaux pluviales

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

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

3) *Electricité-Téléphone-Télévision*

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4) *Des emplacements doivent être prévus* sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en

ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Pour les constructions la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de largeur de domaine public, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.
- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D \geq H - 3 \text{ m}$.
- 2) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.
- 3) Cependant, 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 zone d'isolement à partir de la limite séparative.
- 4) Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme

ZONE N

de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Dans le secteur N la reconstruction en cas de sinistre, la restauration, l'aménagement des constructions existantes et les reconstructions surface pour surface en cas de sinistre sur une même unité foncière sont autorisés. Pour ce dernier mode, une implantation différente peut être autorisée si elle concourt à diminuer les risques.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES EN ZONE N

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

Secteurs Nc, Ns

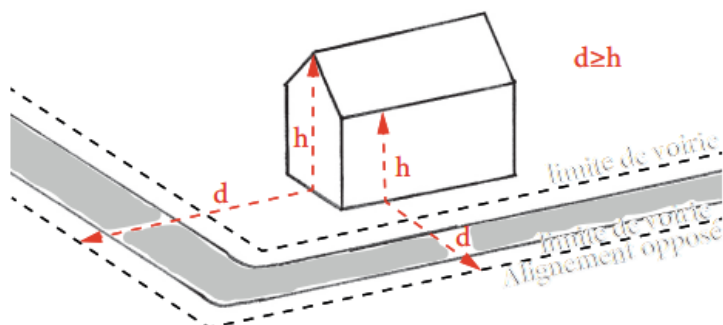
Dans les secteurs Nc, Ns, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Secteurs Ntah et Nth

Dans les secteurs Ntah et Nth, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur h de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale d de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



2) Par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est

ZONE N

la suivante : $H \leq D+3m$

3) Nombre de niveaux

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1 + combles). Notamment dans le cas d'une extension mesurée

Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre :

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

8. Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la **hauteur hors tout** des constructions ne peut excéder 12 m pour les bâtiments agricoles et 8 mètres pour les autres constructions (y compris l'habitation liée à l'exploitation agricole).
9. La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.
10. Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
11. Une hauteur différente peut être accordée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

- 1) L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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.
- 2) L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5).

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à ciel ouvert.
- 2) 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.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 5) Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- 6) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.