



Commune de Tresserre

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n°4 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			10.03.2014
Mise en compatibilité			21.05.2015
Modification n°1	17.04.2019		23.12.2019



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Tresserre

Place Nova
66 300 TRESSERRE
Tél : 04 68 38 80 34
mairie@tresserre.fr

Équipe URBAN*i*S

Responsable de Développement

Thi- Maï PAULY

thimai.pauly@urbanis.fr

Chef de projet :

Sandrine TRONI

sandrine.troni@urbanis.fr

Cartographe :

Marie MELETOPOULOS

marie.meletopoulos@urbanis.fr

Contact URBAN*i*S

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

Antenne de Perpignan

5 rue de la Fusterie

66 000 Perpignan

04 68 63 76 80

perpignan@urbanis.fr

www.urbanis.fr



TITRE I : LES ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone d'habitations, de services et commerces, partie dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural historique est affirmé. Elle délimite le centre historique de TRESSERRE, intégrant notamment la *cellera*. Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des espaces boisés classés identifiés sur le plan de zonage réglementaire.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et activités à usage industriel.
2. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant, les pièces détachées de véhicule.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Les parcs résidentiels de loisir.
7. Les caravanes.
8. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.

11. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
12. Les carrières.
13. Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sauf impératif technique ou sanitaire.
14. Les éoliennes

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.
De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
4. Les installations classées liées à l'activité agricole.
5. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la réalisation d'un emplacement réservé prévu au projet règlementaire de zonage, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les installations et équipements publics ou de service public.
7. Les annexes sous réserve de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, 9 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
8. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques et de la limite séparative et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol).
9. Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonné à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite. Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Rappel : Les pompes techniques de relevages techniquement nécessaires et indispensables sont autorisées.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

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

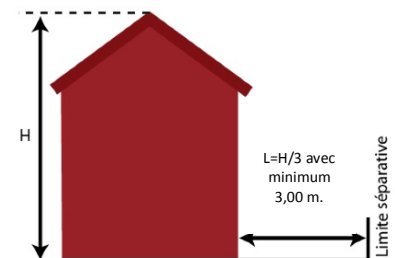
Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques, mesurés à compter du bord extérieur du bassin.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées sans être inférieure à 2,5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
3. De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :
 - le terrain voisin n'est pas construit ;
 - il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative ;
 - pour tenir compte de la topographie des lieux.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de la limite séparative doit dans ce cas être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L > H/3$, minimum 3,00 m).

4. Sur fond arrière, les constructions doivent respecter un prospect minimum de 3 m.
5. Les constructions annexes autorisées peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m. de hauteur hors tout, 9 m² d'emprise et de ne pas servir d'habitation.
6. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative, mesurés à compter du bord extérieur du bassin.



ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé de la voie n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=1,5 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

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

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

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 mètres, sauf en cas de rénovation ou restauration - sans surélévation - de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou en cas de constructions jouxtant des constructions existantes excédant déjà la hauteur absolue.

Les annexes autorisées à l'article UA-2 ne peuvent dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

A. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs.

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

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Un relevé précis de l'état existant des façades sera annexé au projet.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés voire conservés (forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre éléments de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage de TRESSERRE.

Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants de finition lissée et teintée ; les teintes des enduits doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Les crépis écrasés et crépis rustiques sont interdits.

Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches l'aspect de finition sera à grains fins.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.

Le bardage (bois, métallique, etc...) est interdit, y compris le bardage brut. Seul le bardage en bois peint est autorisé sur les façades, mais uniquement de manière ponctuelle et dans une vision esthétique et non structurelle, dans la mesure où il valorise la composition architecturale.

2. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les fenêtres auront une tendance verticale. Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront soit en bois peint, soit en PVC ou en métallique peint. Les éléments d'occultation ou de fermeture et les menuiseries seront de même nature sur l'ensemble d'une construction. Les volets roulants à fleur de la façade, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel sont interdits.

3. Couvertures :

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges et leurs pentes de 20 % à 35 %, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

Les tuiles plates, l'ardoise, la lauze et tout autre matériau ne s'apparentant pas à la tuile canal dans la forme et l'aspect et la couleur sont formellement interdits.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les toitures terrasses partielles et les terrasses accessibles en toiture sont autorisées, à condition de conserver trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.

Les toits terrasses partiels et les terrasses accessibles en toiture ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques jouxtant le bâtiment concerné.

Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

4. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias sont interdites.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 0,80 m. de profondeur. Toutefois une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement. Les galbes et autres profils arrondis ou anguleux sont proscrits. Les auvents sur rue sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

5. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

Les éléments de ferronnerie devront être en harmonie sur une même construction.

C. COULEURS

Pour les façades et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes et blanches sont interdites. Pour les ouvertures, fermetures et menuiseries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites. Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 2,00 m de hauteur maximum.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

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

F. ANTENNES - PARABOLES:

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades et sur les balcons s'ouvrant directement sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public proche ; elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part au faitage.

G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs posés en saillie ou console sur façade sur voie ou emprise publique sont interdits ; ils doivent prioritairement être posés sur la façade arrière du bâtiment, non visible depuis le domaine public proche, ou en combles ; en cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils peuvent être intégrés dans une niche encastrée dans la façade de la construction et protégée par une grille de même couleur que celle-ci.

Leur implantation ne doit pas entraîner de nuisances ou d'inconforts pour le voisinage.

Les pompes à chaleur, chauffe eau solaire ne doivent pas être visibles depuis le domaine public proche.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

I. BOITES AUX LETTRES :

Les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la façade et ne pas dépasser le nu de la façade.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU. De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

Il doit être aménagé pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement ou de garage par logement sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale de la réaliser.

Il doit également être aménagé :

- Pour les logements sociaux : ce sont les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de vente ou de stock.
- Pour les bureaux ou de service du secteur tertiaire : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.
- Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

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

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 février 2012, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit obligatoirement :

- les aménager sur un autre terrain situé à proximité dans un rayon de 300 mètres.
- ou acquérir les places dans un parc privé situé à proximité.

L'impossibilité technique peut se justifier par exemple en cas d'exiguïté du terrain notamment quand le bâti existant occupe la totalité de la parcelle, par la nécessité de conserver l'implantation des constructions en limite de voie notamment pour les commerces ou les services en rez de chaussée, par les caractéristiques de la voie qui ne permet pas l'accès à la parcelle, etc...

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes d'arbres de hautes futaies doivent être conservées.

Leur abattage pour laisser place à une ou plusieurs constructions ou extension d'habitat est interdit. Toutefois, l'abattage d'arbres est admis si leur conservation est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou l'extension d'habitat en contrepartie sur le terrain.

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et respectueuses de la gestion en eau.

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UA 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

ARTICLE UA 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics, scolaires, de loisirs, sportifs... dont le bâti est édifié de manière générale en ordre discontinu, dont le caractère architectural " résidentiel " est contemporain.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation doivent être maintenus, développés ou créés.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBa, non raccordable à l'assainissement collectif et en assainissement individuel, correspondant à un espace déjà occupé par une activité hôtelière ;
- Le sous-secteur UBb, dans lequel est interdit toute construction à l'exception des constructions annexes telles que abris de jardins, cuisines d'été, des piscines, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales et ouvrages de rétention pour les eaux de pluie ;
- Le sous-secteur UBc présentant des particularités quant à la hauteur des constructions, différente du reste de la zone UB ;
- Le sous-secteur UBe destiné à accueillir des équipements publics, de loisirs, scolaires, administratifs, collectifs...

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone UB :

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 10 mètres de profondeur à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
2. Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
3. Les constructions à usage industriel.
4. Les constructions à usage agricole.

5. Les constructions et activités à usage industriel.
6. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UB2.
8. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB2.
9. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechanges des véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes,
11. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code l'Urbanisme.
12. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
13. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au Code de l'Urbanisme.
14. Les carrières.
15. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone.

En sus, dans le sous-secteur UBb, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles listées à l'article UB. 2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément au code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les installations classées liées à l'activité agricole.
4. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la réalisation d'un emplacement réservé prévu au projet réglementaire de zonage, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les aires de jeux et de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
6. Les installations et équipements publics ou de service public sont dispensées du respect des règles instituées dans la zone UB et dans le secteur UBe
7. Les annexes sous réserve de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, 19 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement de la zone UB et de ne pas servir d'habitation.

8. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative mesurés à partir du bord extérieur du bassin, sauf cas particuliers et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol).

Dans le sous-secteur UBa, sont autorisés sous condition : les extensions, aménagements des activités existantes, liées à l'exploitation des activités hôtelières, l'habitation sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un second logement, ainsi que les espaces de détente et d'agrément affectés exclusivement à la restauration et à l'hébergement hôtelier.

Dans le sous-secteur UBb, toute construction à usage d'habitation est interdite ; sont autorisés :

- Les constructions annexes telles que abris de jardin, cuisine d'été, locaux technique, etc... : sous réserve de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, 12 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement de la zone UB et de ne pas servir d'habitation ;
- Les piscines à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative, mesurés à partir du bord extérieur du bassin, et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol) ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, ouvrages de rétention pour les eaux de pluie, etc...

Dans le sous-secteur UBe, les installations d'intérêt public ou liées à un service public auxquelles est voué le secteur sont autorisées.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents, à l'exception du sous-secteur UBe.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé à 5 m en retrait de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur UBe.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Dans le sous-secteur UBa, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

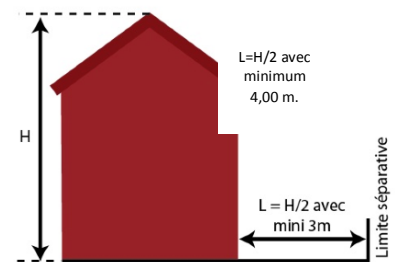
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

- à 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
3. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
 4. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
 5. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2$, minimum 3,50 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. De même, dans les opérations d'aménagement d'ensemble existants, à moins qu'elles ne soient établies sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).
4. Des bâtiments jointifs peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
6. En outre, des constructions annexes telles que les abris de jardins etc..., peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout, 19 m² de superficie quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
7. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, mesurés à partir du bord extérieur du bassin.



ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété et non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance, mesurée horizontalement, au moins égale à la moitié de la somme de leurs hauteurs totales respectives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq [H+H']/2$).
Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.
2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au sous-secteur UBe.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 8 mètres dans la zone UB ;
- 5 mètres dans le sous-secteur UBc.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

Aucune limite de hauteur n'est fixée à la zone UBe.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante,
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement favorisant l'intégration des futures constructions dans l'environnement du site.

Il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Dès lors, les solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, notamment en ce qui concerne les constructions en bois.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas au sous-secteur UBe.

2. Façades :

Les enduits doivent être traités soit :

- En enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- En enduits courants de finition talochée, « silotée », grattée, à grains fins, et teintée dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les crépis écrasés et crépis rustiques sont interdits.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète, avec un sable de couleur locale.

Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures toutes faces.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtture sur les façades sont interdits, y compris pour les clôtures.

Le bardage est interdit, y compris le bardage brut. Seul le bardage en bois peint est autorisé sur les façades, mais uniquement de manière ponctuelle et dans une vision esthétique et non structurelle, dans la mesure où il valorise la composition architecturale.

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont de tendance locale. Dans le cas de constructions bois autorisées, celles-ci doivent être enduites dans les mêmes typologies qu'exposées ci-dessus, et doivent respecter les dispositions générales du présent article 11.

Les constructions en bois dont le bois reste à nu sont interdites.

Les constructions bois étrangères à la région sont interdites (chalets, constructions exotiques, maisons basques, etc...).

3. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apposés en applique extérieure sur les façades, et ne doivent donc pas dépasser le nu de la façade.

Les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

4. Couvertures / Toitures :

Pour les toitures en pente, les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 35 %.

Une pente inférieure peut être admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

Dans le cas de toitures en pente, les toits seront obligatoirement couverts en tuiles canal rouges ou tuiles à emboîtement rouge similaire tuile canal.

Les tuiles plates, l'ardoise, la lauze et tout autre matériaux ne s'apparentant pas à la tuile canal dans la forme l'aspect et la couleur sont formellement interdits.

Les corniches en briques creuses rouges et en briques creuses laissées brutes sont interdites. Les corniches devront être soit en « caïroux » soit en génoise.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

Les toitures toitures terrasses, toitures inaccessibles, toitures accessibles sont autorisées. Mais dans ce cas, les toitures ne devront pas rester à nue, et devront être recouvertes (végétalisation, gravillons...) etc...

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.

En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles et les toitures accessibles ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

5. Balcons, escaliers :

Les éléments de modénature se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

6. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

Les éléments de ferronnerie devront être en harmonie sur une même construction et respecter le nuancier disponible en Mairie.

7. Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades » et être en harmonie avec la construction principale sans pour autant être identiques.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m. de hauteur et composées comme suit : un mètre de mur bahut maximum surmonté d'un système perméable à claire voie (grillage, végétation). Les éléments plastiques et artificiels sont interdits pour tout ce qui est au-dessus du mur bahut. Tous les éléments doivent être naturels.

Les matériaux utilisés pour les murs bahut et clôtures ne devront pas rester à nue ou brut, mais être traités avec le même soin que la façade principale.

Les crépis écrasés sont interdits pour les clôtures.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 1,80 m. de hauteur maximum à partir du terrain naturel.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Antennes/ Paraboles :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les paraboles ne doivent pas être apposées en façade ou sur les balcons, et elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public proche.

Elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part par rapport au faitage.

10. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Les climatiseurs posés en saillie ou console sur façade sur voie ou emprise publique sont interdits ; ils doivent prioritairement être posés sur la façade arrière du bâtiment, non visible depuis le domaine public proche, ou en toiture sauf si cette implantation les rend visibles depuis le domaine public proche. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils peuvent être intégrés dans une niche encastrée dans la façade de la construction et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

En tout état de cause, leur implantation ne doit pas entraîner de nuisances ou d'inconvénients pour le voisinage.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.

12. Couleurs :

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures et les menuiseries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Pour les clôtures et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes et blanches sont interdites. Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. Il doit être aménagé, à l'exception du sous-secteur UBe :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement ;
- b) Pour les logements sociaux : ce sont les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent.
- c) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une aire de stationnement-visiteur pour 1 logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte ;
- d) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;
- e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ;
- g) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher de vente ou d'atelier.

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

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 février 2012, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit obligatoirement :

- les aménager sur un autre terrain situé à proximité dans un rayon de 300 mètres.
- ou acquérir les places dans un parc privé situé à proximité.

L'impossibilité technique peut se justifier par exemple en cas d'exiguïté du terrain notamment quand le bâti existant occupe la totalité de la parcelle, par la nécessité de conserver l'implantation des constructions en limite de voie notamment pour les commerces ou les services en rez de chaussée, par les caractéristiques de la voie qui ne permet pas l'accès à la parcelle, etc...

Dans le sous-secteur UBe, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. En sus, il conviendra de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. Il devra également être prévu des espaces de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repos, espaces de convivialité, etc...il doit être planté un arbre pour 25 m² de surface, dont le choix sera porté sur des essences indigènes / locales (chênes lièges, chênes verts...), et respectueuses de la gestion en eau (dont la résistance à la sécheresse est reconnue).

Le talus donnant sur la RD40 devra être semé ou planté ou aménagé.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE UB 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...). Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

ARTICLE UB 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat individuel, semi-collectif (habitat qui se caractérise par une ressemblance à l'habitat individuel à mi chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif avec un accès individuel et un espace privatif par logement), et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

Son urbanisation est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de chaque zone 1AU1 et devant respecter des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

Elle comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur 1AU1b, dans lequel est interdite toute construction à usage d'habitation à l'exception des constructions annexes telles que abris de jardins, cuisines d'été, des piscines, etc... ;

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*

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

ARTICLE 1AU1 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone 1AU1 :

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 10 mètres de profondeur à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
2. Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
3. Les activités industrielles.
4. Les constructions à usage agricole.
5. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.

6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article 1AU1 2.
7. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en 1AU1 2.
8. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechanges des véhicules.
9. Les garages collectifs de caravanes.
10. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code l'Urbanisme.
11. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
12. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au Code de l'Urbanisme.
13. Les carrières.

Dans le sous-secteur 1AU1b, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles listées à l'article 1AU1 2.

ARTICLE 1AU1 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de chaque zone 1AU1 est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout son périmètre.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

L'urbanisation de chaque zone 1AU1 est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les aires de jeux et de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. Les installations et équipements publics ou de service public sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone 1AU1.
6. Les annexes sous réserve de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, 19 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement de la zone 1AU1 et de ne pas servir d'habitation.
7. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol) ; la distance minimale imposée aux piscines par rapport aux limites du terrain s'applique à compter du bord extérieur du bassin.

Dans le sous-secteur 1AU1b, toute construction à usage d'habitation est interdite et sont seuls autorisés :

1. Les constructions annexes telles que abris de jardin, cuisine d'été, locaux technique, etc... : sous réserve de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, 12 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale, de respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement de la zone 1AU1 et de ne pas servir d'habitation.
2. Les piscines : à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative, mesurés à partir du bord extérieur du bassin, et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

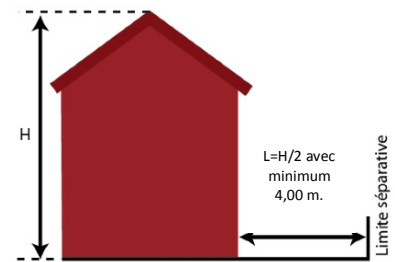
Néant

ARTICLE 1AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
 - à 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE 1AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2$, minimum 3,50 mètres.



2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. De même, dans les opérations d'aménagement d'ensemble existants, à moins qu'elles ne soient établies sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$)
4. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
5. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
6. En outre, des constructions annexes telles que les abris de jardins etc..., peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout, 19 m² de superficie quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
7. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, mesurés à partir du bord extérieur du bassin.

ARTICLE 1AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété et non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance, mesurée horizontalement, au moins égale à la moitié de la somme de leurs hauteurs totales respectives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq [H+H']/2$).
Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.
2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions dont les ouvertures en vis à vis donnent sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 1AU1 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AU1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante,
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE 1AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement favorisant l'intégration des futures constructions dans l'environnement du site.

Il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Dès lors, les solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, notamment en ce qui concerne les constructions en bois.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. Façades :

Les enduits doivent être traités soit :

- En enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- En enduits courants de finition talochée, « silotée », grattée, à grains fins, et teintée dans le respect du nuancier déposé en Mairie. .

Les crépis écrasés et crépis rustiques sont interdits.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète, avec un sable de couleur locale.

Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures sur toutes les faces.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits, y compris pour les clôtures.

Le bardage est interdit, y compris le bardage brut. Seul le bardage en bois peint est autorisé sur les façades, mais uniquement de manière ponctuelle et dans une vision esthétique et non structurelle, dans la mesure où il valorise la composition architecturale.

Les constructions en bois sont autorisées si elles sont de tendance locale. Dans le cas de constructions bois autorisées, celles-ci doivent être enduites dans les mêmes typologies qu'exposées ci-dessus, et doivent respecter les dispositions générales du présent article 11.

Les constructions en bois dont le bois reste à nu sont interdites.

Les constructions bois étrangères à la région sont interdites (chalets, constructions exotiques, maisons basques, etc...).

3. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apposés en applique extérieure sur les façades, et ne doivent donc pas dépasser le nu de la façade.

Les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

4. Couvertures / Toitures :

Pour les toitures en pente, les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 35 %.

Une pente inférieure peut être admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

Dans le cas de toitures en pente, les toits seront obligatoirement couverts en tuiles canal rouges ou tuiles à emboîtement rouge similaire tuile canal.

Les tuiles plates, l'ardoise, la lauze et tout autre matériaux ne s'apparentant pas à la tuile canal dans la forme l'aspect et la couleur sont formellement interdits.

Les corniches en briques creuses rouges et en briques creuses laissées brutes sont interdites. Les corniches devront être soit en « caïroux » soit en génoise.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc ou P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

Les toitures toitures terrasses, toitures inaccessibles, toitures accessibles sont autorisées. Mais dans ce cas, les toitures ne devront pas rester à nue, et devront être recouvertes (végétalisation, gravillons...) etc...

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.

En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles et les toitures accessibles ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

5. Balcons, escaliers :

Les éléments de modénature se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

6. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur confèrent un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

Les éléments de ferronnerie devront être en harmonie sur une même construction et respecter le nuancier disponible en Mairie.

7. Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades » et être en harmonie avec la construction principale sans pour autant être identiques.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m. de hauteur et composées comme suit : un mètre de mur bahut maximum surmonté d'un système perméable à claire voie (grillage, végétation). Les éléments plastiques et artificiels sont interdits pour tout ce qui est au-dessus du mur bahut. Tous les éléments doivent être naturels.

Les matériaux utilisés pour les murs bahut et clôtures ne devront pas rester à nue ou brut, mais être traités avec le même soin que la façade principale.
Les crépis écrasés sont interdits pour les clôtures.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 1,80 m. de hauteur maximum à partir du terrain naturel.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Antennes/ Paraboles :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les paraboles ne doivent pas être apposées en façade ou sur les balcons, et elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public proche.

Elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part par rapport au faitage.

10. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Les climatiseurs posés en saillie ou console sur façade sur voie ou emprise publique sont interdits ; ils doivent prioritairement être posés sur la façade arrière du bâtiment, non visible depuis le domaine public proche, ou en toiture sauf si cette implantation les rend visibles depuis le domaine public proche.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils peuvent être intégrés dans une niche encastrée dans la façade de la construction et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

De façon générale, leur implantation ne doit pas entraîner de nuisances ou d'inconforts pour le voisinage.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.

12. Couleurs :

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures et les menuiseries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Pour les clôtures et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes et blanches sont interdites.

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

ARTICLE 1AU1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES1. Dispositions générales :

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

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement ;
- b) Pour les logements sociaux : ce sont les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent.
- c) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une aire de stationnement-visiteur pour 1 logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte ;
- d) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;
- e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ;
- g) Pour les entreprises commerciales et artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher de vente ou d'atelier ou de stock.

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

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

ARTICLE 1AU1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repos, espaces de convivialité, etc...il doit être planté un arbre pour 25 m² de surface, dont le choix sera porté sur des essences indigènes / locales (chênes lièges, chênes verts...), et respectueuses de la gestion en eau (dont la résistance à la sécheresse est reconnue).

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU1 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...). Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

ARTICLE 1AU1 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AU2

CARACTERE DE LA ZONE 1AU2

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation économique de zone logistique, et pour laquelle les réseaux ne sont pas suffisants ou partiellement existants. Elle correspond au projet de zone logistique souhaitée par la commune de Tresserre.

L'urbanisation de la zone logistique est conditionnée par la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble portant respectivement sur chacun des secteurs de la zone (situés de part et d'autre de la voie communale : zone 1AU2 et sous-secteur 1AU2a) lesquelles devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation produite et composant le présent dossier de PLU.

Elle comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur 1AU2a où sont autorisés des aires de stationnement notamment pour les poids-lourds, les équipements et installations associés nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone 1AU2. Les constructions à usage sanitaire et les installations de surveillance ou de sécurité sont également autorisées.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par l'étude entrée de ville annexée au présent dossier de PLU, en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.*

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

ARTICLE 1AU2 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone 1AU2 y compris le sous-secteur 1AU2a :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU2-2 ;
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les constructions à usage commerciales ou artisanales.
4. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechanges des véhicules.
5. Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code l'Urbanisme.

9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au Code de l'Urbanisme.
11. Il est interdit de réaliser plus de trois logements sur la zone 1 AU2 (hors sous-secteur 1AU2a) : les logements autorisés à l'article 1AU2-2 sont limités à trois pour l'ensemble de la zone.
12. Il est interdit de réaliser plus d'un logement sur le sous-secteur 1AU2a (hors zone 1 AU2) : le logement autorisé à l'article 1AU2-2 est limité à un pour l'ensemble du sous-secteur.

En sus, dans le sous-secteur 1AU2a, sont également interdites les constructions et installations à l'exception de celles précisées à l'article 1AU2 2.

ARTICLE 1AU2 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

L'urbanisation de la zone 1AU2 et du sous-secteur 1AU2a est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU. Son urbanisation est conditionnée par la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble portant respectivement sur chacun des secteurs de la zone (situés de part et d'autre de la voie communale : zone 1AU2 et sous-secteur 1AU2a).

I. Pour la zone 1AU2, à l'exception du sous-secteur 1AU2a, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. A l'exception du sous-secteur 1AU2a, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées (dans la limite de trois logements sur l'ensemble de la zone), à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - que la surface de plancher dédiée à l'habitation n'excède pas 80 m² par logement.
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 150 m².
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité pour ne constituer qu'un seul volume bâti.

II. Pour le sous-secteur 1AU2a, sont autorisés :

1. les aires de stationnement notamment pour les poids-lourds ;
2. les équipements et installations nécessaires au fonctionnement de la zone ;
3. les constructions à usage sanitaire ;
4. les installations et constructions de surveillance ou de sécurité.
5. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

6. Une construction à usage d'habitation et ses dépendances (dans la limite de un logement sur l'ensemble du sous-secteur), à condition :
 - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - que la surface de plancher dédiée à l'habitation n'excède pas 80 m² par logement.
 - qu'elle soit effectivement liée aux besoins du sous-secteur.
 - qu'elle soit intégrée aux installations ou constructions de surveillance ou de sécurité pour ne constituer qu'un seul volume bâti.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU2 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules et poids lourds de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

2 Accès

- a) Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- c) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- d) Les accès devront être limités et regroupés sur l'ancienne route départementale 900, via notamment un ouvrage routier de type giratoire, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. Des conditions différentes pourront être acceptées en phase opérationnelle en accord avec les services compétents.
- e) En outre, un accès pour une voie de sécurité est autorisé en direction de Nidolères sous réserve que son usage soit contrôlé.
- f) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins de la zone et aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- g) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- c) L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², les eaux qui proviennent du ruissellement des toitures et voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir (ruisseau, caniveau, égout pluvial...).

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface fera l'objet d'aménagements visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (bassins de rétention ouvert ou enterré, caniveau, tranchée...).

En particulier, lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau naturel) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra excéder le débit de fuite avant projet. La concentration des rejets sera limitée au maximum à 7 l/s par hectare imperméabilisé.

Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié et dimensionné au minimum pour un épisode pluvieux décennal sur la base d'un volume minimum de rétention de 1000 m³/ha imperméabilisé

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.
- c) En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible, sans incidence apparente sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 1AU2 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

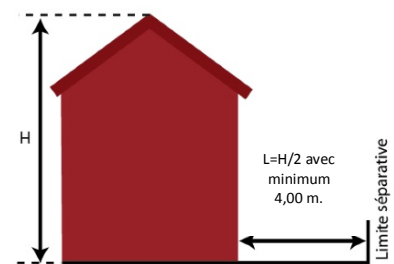
Néant

ARTICLE 1AU2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
 - à 35 mètres de l'axe de l'Autoroute A9 et de la RD 900 par application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont) adaptées suite à l'étude spécifique entrée de Ville annexée au présent dossier de PLU et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
 - à 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

ARTICLE 1AU2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et lors de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

ARTICLE 1AU2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 1AU2 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 1AU2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel moyen (défini par le calcul de la moyenne altimétrique du terrain d'assise de chaque construction) existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 20 mètres.

Dans le sous-secteur 1AU2a, la hauteur maximale des constructions autorisées (exception faite des ouvrages techniques publics) est portée à 9 mètres hors-tout.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

de terrains en pente transversale très importante,

de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour certaines superstructures industrielles en fonction de leurs nécessités techniques.

ARTICLE 1AU2 11 : ASPECT EXTERIEUR1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement favorisant l'intégration des futures constructions dans l'environnement du site.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture des logements de fonction devra s'harmoniser avec celle des bâtiments d'activité.

Les constructions devront notamment présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, et préserver la qualité générale de la zone, l'environnement et l'harmonie du paysage qui l'entoure.

La volumétrie des constructions devra être sobre : on limitera les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment. La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halles d'exposition).

Il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable en toiture...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Dès lors, les solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, notamment en ce qui concerne les constructions en bois.

De manière globale, la zone devra présenter une unité et une homogénéité de traitement.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. Implantation - Orientation :

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons. Les annexes du bâti seront réalisées dans un souci d'intégration architecturale.

Les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

3. Adaptation du terrain :

Les remblais/déblais devront être strictement nécessaires à l'implantation des constructions et des installations autorisées dans la zone. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel. Ce niveau devra se situer au plus près de celui-ci sauf si l'importance de la surface construite et le relief du terrain, ou des raisons liées aux risques d'inondation ou au ruissellement des eaux pluviales justifient une amplitude plus importante.

4. Clôture :

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Pour les constructions à usage de logement de fonction de la zone 1AU2, il sera disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m. Elles intégreront toutes les installations nécessaires (compteurs, enseignes, logo, boîte à lettres...) et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau), qui seront regroupés en un seul point. Dans des cas exceptionnels justifiés par la sécurité de l'établissement, cette règle de hauteur ne s'applique pas.

5. Enseignes et pré-enseignes :

Les enseignes seront intégrées au bâti ou à la clôture. Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

6. Antennes/ Paraboles :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique. Les paraboles ne doivent pas être apposées en façade ou sur les balcons, et elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

7. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Ils ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades. Ils peuvent être installés au sol à la condition d'être dissimulés par un dispositif architectural ou végétal. Ils peuvent être installés en toiture à la condition d'être dissimulés par un dispositif architectural sauf si cette localisation entraîne des nuisances ou des inconvénients pour le voisinage.

8. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

9. Autres installations :

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

10. Couleurs :

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

ARTICLE 1AU2 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
La zone 1AU2a est destinée au stationnement des poids lourds.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : une place de stationnement ou de garage par logement ;
 - b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de plancher ;
 - c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
 - d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ;
 - e) Pour les industries : une place de stationnement ou de garage pour 150 m² de surface de plancher.
 - f) Pour les entrepôts : une place de stationnement ou de garage pour 400 m² de surface de plancher.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

ARTICLE 1AU2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas de plantation et de végétalisation des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repos, espaces de convivialité, etc... le choix des essences sera porté sur des essences indigènes / locales (par exemple : chênes lièges, chênes verts...), et respectueuses de la gestion en eau (dont la résistance à la sécheresse est reconnue).

Le projet paysager devra être en accord avec les installations prévues sur la zone.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOLARTICLE 1AU2 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU2 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

ARTICLE 1AU2 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

CHAPITRE 3 : ZONE 1AU3

CARACTERE DE LA ZONE 1AU3

Cette zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, et est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat et pour laquelle les réseaux sont existants en périphérie de la zone.

La Zone 1AU3 comprend un secteur 1AU3a correspondant au secteur Les Coulouminettes qui présente des dispositions différentes du reste de la zone 1AU3.

L'urbanisation de la zone 1AU3 Camps Doutres est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son périmètre et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portées au PLU.

L'urbanisation du secteur 1AU3a Les Coulouminettes est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son périmètre et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portées au PLU.

Pour assurer la mixité, tout programme de logements comportant plus de 3000 m² de surface de plancher devra obligatoirement comporter 20% de logements locatifs sociaux.

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation sont intégrées en annexe du dossier de PLU approuvé.*
- *par des Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au dossier de PLU.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 10 mètres de profondeur à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
2. Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
3. Les constructions et activités à usage industriel.
4. Les constructions et activités à usage agricole.
5. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement non expressément mentionnées à l'article 1AU3 2.

7. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article 1AU3 2.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les parcs résidentiels de loisir.
10. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
11. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
12. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.
13. Les carrières, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
14. Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.
15. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE 1AU3 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

L'urbanisation de la zone 1AU3 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au dossier de PLU.

L'urbanisation du secteur 1AU3a est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au dossier de PLU.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte doivent effectivement être réalisés.

Tout programme de logements comportant plus de 3 000 m² de surface de plancher devra obligatoirement comporter 20% de logements locatifs sociaux ; cette obligation pourra le cas échéant faire l'objet d'une mutualisation à l'échelle de la zone 1AU3 et du secteur 1AU3a.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
5. Les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage ;
6. Les annexes sous réserve :
 - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,
 - De ne pas dépasser 19 m² d'emprise ;
 - D'être en harmonie avec la construction principale ;
 - De ne pas servir d'habitation.
7. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètre minimum des autres limites séparatives, et sous réserve d'être raccordées aux réseaux

d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors sol). La distance minimale imposée par les piscines par rapport aux limites du terrain s'applique à compter du bord extérieur du bassin.

8. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux liés aux équipements de distribution d'énergie électrique.
9. Les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.
10. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
11. Les installations et équipements publics ou de service public sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone 1AU3.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : exigences de la sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (raquette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles pour assurer son prolongement futur.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Toute construction ou toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les piscines sont admises dans la zone à conditions d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (enterrées ou hors-sol), tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.
- d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- e) Si les sols le permettent, l'infiltration des eaux de pluie, ou la récupération des eaux pluviales, doit se faire à la parcelle.
- f) Chaque construction individuelle devra prévoir un dispositif adapté de récupération des eaux de pluie à la parcelle et de raccordement vers le réseau collecteur réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

4. Réseaux divers –Electricité – Telecom :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU3 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AU3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Les constructions doivent être édifiées soit en alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées à usages publics existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
 - à 15 mètres de l'axe des routes départementales.
 - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

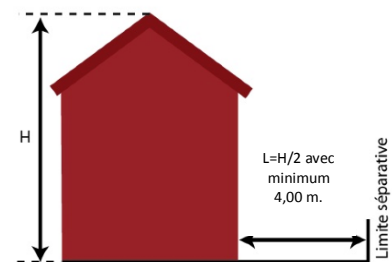
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres, mesurés à partir du bord extérieur du bassin

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération et sa composition générale.
5. Des conditions différentes peuvent également être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE 1AU3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur la limite parcellaire, à l'exception des limites parcellaires correspondant aux limites de la zone 1AU3 ou du secteur 1AU3a ;
 - soit à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de ladite limite parcellaire, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 m.
2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. En outre, des constructions annexes telles que les abris de jardins etc..., peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout, 19 m² de superficie, qu'elles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
5. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, mesurés à partir du bord extérieur du bassin.



ARTICLE 1AU3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété et non contiguës doivent être à séparée l'une de l'autre par une distance, mesurée horizontalement, au moins égale à la moyenne de leurs hauteurs totales respectives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq [H+H']/2$).

Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.

2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions dont les ouvertures en vis à vis donnent sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AU3 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU3 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis, après avis architectural motivé des services compétents, en cas de terrains en pente transversale très importante,

ARTICLE 1AU3 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement favorisant l'intégration des futures constructions dans l'environnement du site.

Il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Dès lors, les solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, notamment en ce qui concerne les constructions en bois.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. Façades :

Les enduits doivent être traités soit :

- En enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- En enduits courants de finition talochée, à grains fins, et teintée dans le respect du nuancier déposé en Mairie. .

Les crépis écrasés et crépis rustiques sont interdits.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète, avec un sable de couleur locale.

Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits, y compris pour les clôtures.

Le bardage est interdit, y compris le bardage brut. Seul le bardage en bois peint est autorisé sur les façades ainsi que les bardages métalliques peints, mais uniquement de manière ponctuelle et dans une vision esthétique et non structurelle, dans la mesure où il valorise la composition architecturale.

Les constructions en bois sont autorisées ; les constructions bois étrangères à la région sont interdites (chalets, constructions exotiques, maisons basques, etc...).

3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apposés en applique extérieure sur les façades, et ne doivent donc pas dépasser le nu de la façade.

Les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

4. Couvertures/Toitures :

Pour les toitures en pente, les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 35 %.

Une pente inférieure peut être admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

Dans le cas de toitures en pente, les toits seront obligatoirement couverts en tuiles canal rouges ou tuiles à emboîtement rouge similaire tuile canal.

Les tuiles plates, l'ardoise, la lauze et tout autre matériaux ne s'apparentant pas à la tuile canal dans la forme l'aspect et la couleur sont formellement interdits.

Les corniches en briques creuses rouges et en briques creuses laissées brutes sont interdites. Les corniches devront être soit en « caïroux » soit en génoise. Les corniches en finition bois ou PVC sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec la couleur des menuiseries.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

Les toitures terrasses, toitures inaccessibles, toitures accessibles sont autorisées. Mais dans ce cas, les toitures ne devront pas rester à nue, et devront être recouvertes (végétalisation, gravillons...) etc...

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.

En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles et les toitures accessibles ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

5. Balcons, escaliers :

Les éléments de modénature se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement (de type barreaudage horizontal ou vertical) ; les gardes corps en verre sablé ou coloré sont autorisés.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne pas desservir plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

6. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

Les éléments de ferronnerie de type marquises, tonnelles, auvent, etc... devront être en harmonie sur une même construction et respecter le nuancier disponible en Mairie.

7. Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe «façades» et être en harmonie avec la construction principale sans pour autant être identiques.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 m de hauteur et composées comme suit : un mur bahut de 1,00 mètres de hauteur maximum surmonté d'un système perméable à claire voie (grillage, végétation, etc.).

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 1,80 mètre de hauteur maximum et, en fonds de parcelle, la hauteur peut aller jusqu'à 2 mètres maximum.

Les matériaux utilisés pour les murs bahut et clôtures ne devront pas rester à nue ou brut, mais être traités avec le même soin que les façades.

Les crépis écrasés sont interdits pour les clôtures.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Antennes/ Paraboles :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les paraboles ne doivent pas être apposées en façade ou sur les balcons et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public proche.

Elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part par rapport au faitage.

10. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Les climatiseurs posés en saillie ou console sur façade sur voie ou emprise publique sont interdits ; ils doivent prioritairement être posés sur la façade arrière du bâtiment, non visible depuis le domaine public proche, ou en combles ; en cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils peuvent être intégrés dans une niche encastrée dans la façade de la construction et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Leur implantation ne doit pas entraîner de nuisances ou d'inconforts pour le voisinage.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.

12. Couleurs :

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures et les menuiseries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Pour les clôtures et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes et blanches sont interdites.

Une exception pourra être autorisée concernant les éléments de modénature type garde-corps en verre, sous réserve de la recherche d'un parti architectural.

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

ARTICLE 1AU3 12 :STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions Générales

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

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement .
- b) Pour les logements sociaux : ce sont les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent.
- c) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une place de stationnement-visiteur pour 1 logement ; ces places de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- d) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ;
- g) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme.

- h) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Pour les 2 roues :

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

ARTICLE 1AU3 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cas des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repos, espaces de convivialité, etc...il doit être planté un arbre pour 25 m² de surface, dont le choix sera porté sur des essences indigènes / locales (chênes lièges, chênes verts...), et respectueuses de la gestion en eau (dont la résistance à la sécheresse est reconnue).

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Les essences choisies devront être non allergènes et non toxiques.

Les essences particulièrement combustibles (mimosas, eucalyptus, espèces résineuses telles que cyprès, thuyas, pins) devront être proscrites en cas de plantations uniformes ; la taille des haies devra par ailleurs être conforme à l'arrêté du 15 avril 2019 porté en annexe au PLU (Annexe « Risque incendie - Obligations Légales de Débroussaillage »).

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU3 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et peu consommatrices en eau.

ARTICLE 1AU3 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

CHAPITRE 4 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics, etc..., dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

Le « déblocage » de cette zone pourra s'effectuer par modifications du PLU portant sur tout ou partie du secteur identifié au plan.

Elle comprend un sous-secteur :

- Le sous-secteur 2AUa susceptible d'accueillir des logements semi-collectifs.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé respectant les orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU. Leur urbanisation se fera principalement sous la forme d'une opération d'ensemble par zone.

Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics d'infrastructures nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, une attention particulière devra être portée à la rédaction du règlement écrit afin de favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone 2AU pourra donner lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et de mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.*

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- c) Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

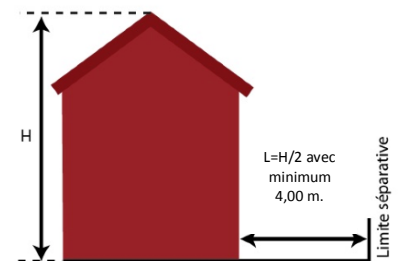
ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
 - à 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2$, minimum 3,50 mètres.



ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 2AU 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une liste des bâtiments agricoles, annexée au présent règlement, arrête ceux dont le changement de destination est autorisé.

Elle prend en compte les bâtiments agricoles, numérotés de 1 à 3 et identifiés par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont le changement de destination ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du PLU en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.

Numéro du bâtiment localisé sur le plan de zonage réglementaire	Nom du bâtiment agricole / Lieu-dit
N° 1	Mas Mules / lieu-dit Terres Blanches
N° 2	Mas Escudié / lieu-dit Pla de la Creu Berdo
N° 3	Mas Els Barbats / lieu-dit Sarra de Las Bruguos

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme et pour lesquels le changement de destination est autorisé.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
2. Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
3. Toute construction à usage d'habitation dans un rayon de 200 mètres de la station d'épuration.
4. Toutes constructions ou installations dans les points bas des thalwegs.
5. Tous dépôts sauvages d'ordures, de gravats et de divers tout venant.
6. Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
7. Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Sont autorisé en zone agricole les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A ce titre, et sous certaines conditions sont notamment autorisés :

1. Les travaux d'aménagement et/ou d'extension mesurés des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 25 % avec une limitation de 50 m² maximum de surface de plancher créée, et sous la réserve complémentaire que la surface de plancher ainsi calculée et créée, au cumul, lors d'extensions successives, n'excède pas cette limitation de surface maximum ;
2. Les bâtiments à usage agricole, les installations classées liées à l'activité viticole et les habitations, nécessités par les besoins de l'exploitant, sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante ;
 - que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée, notamment quant à la superficie minimale d'installation prise majoritairement sur le territoire communal et fixée par arrêté ministériel ;
 - que la construction du ou des bâtiments à usage agricole précède ou soit simultanée à toute construction à usage d'habitation ;
 - que l'habitation nécessaire à l'exploitant agricole soit en continuité des bâtiments à usage agricole.

3. Les activités liées au développement économique de l'espace rural et à l'entretien des espaces naturels, nécessitant ou non des bâtiments, à l'exclusion de toutes habitations, et dont l'implantation dans une autre zone ne correspondent pas à la destination de la dite zone et à condition que les sols puissent être récupérés à des fins agricoles si l'activité venait à disparaître ou sous réserve qu'une éventuelle activité de remplacement réponde aux mêmes conditions d'implantation et qu'elles ne soient pas implantées dans un périmètre d'un kilomètre autour d'une habitation.
4. Les bassins d'agrément, les piscines et leurs constructions annexes technique et d'agrément, à condition qu'ils soient réalisés à proximité ou en continuité des constructions à usage d'habitations existantes ou à créer. Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol).
5. Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de l'opération inscrite en emplacement réservé n°3 ou connexes à cette réservation (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, ...).
6. Les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1 peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Número du bâtiment localisé sur le plan de zonage réglementaire	Nom du bâtiment agricole / Lieu-dit
N° 1	Mas Mules / lieu-dit Terres Blanches
N° 2	Mas Escudié / lieu-dit Pla de la Creu Berdo
N° 3	Mas Els Barbats / lieu-dit Sarrat de Las Bruguos

7. les projets photovoltaïques en complémentarité de l'activité agricole principale, sous réserve qu'ils soient justifiés notamment au regard de l'activité agricole et que ce soient des projets peu consommateurs d'espaces.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage...
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
4. Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

5. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
6. Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Dans le cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'eau potable :
 - s'il s'agit de bâtiments amenés à recevoir du public, une autorisation doit être obtenue en application du code de la santé publique, pour le captage et la distribution de l'eau.
 - s'il s'agit de bâtiments ne recevant pas du public, l'alimentation par captage particulier doit être conforme à la réglementation en vigueur relative aux eaux destinées à la consommation humaine.
- c) Les réseaux d'adduction en eau potable doivent être établis en souterrain.

2. Assainissement

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

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- d) Les réseaux d'eaux pluviales doivent être établis en souterrain.
- e) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

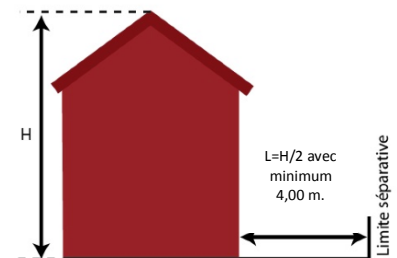
Néant

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées :
 - à 25 mètres de l'axe du RD 40,
 - à 75 mètres de l'axe de la RD 900,
 - à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9,
 - à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Le recul est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.
3. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.
4. Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, un recul moindre pourra être autorisé sur avis du gestionnaire de la voirie et après autorisation du Maire. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

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



Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum de la limite séparative, mesurés à partir du bord extérieur du bassin.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments d'exploitation agricoles.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR

A. PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions doivent garantir une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs.

Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc...).

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

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les enduits doivent être traités de préférence soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- en enduits courants de finition talochée fin et teintée.

L'enduit écrasé est interdit.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprises de maçonnerie et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et l'environnement naturel.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits mono-couches l'aspect de finition sera à grains fins.

Le bardage (bois, métallique, etc...) est interdit sur la façade principale de la construction. En cas de bardage sur une construction, les alentours de la construction devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel et paysager du bardage sur l'environnement.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures sont interdits.

Dans le cas de projets de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'une construction existante, tous les éléments patrimoniaux devront être respectés voire conservés (forme des fenêtres, appuis de fenêtres, gardes corps, corniches, tout autre éléments de modénature remarquable...) pour préserver l'image du paysage de Tresserre, particulièrement pour ce qui concerne les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme et pour lequel le changement de destination est autorisé.

Pour les bâtiments numérotés 1, 2 et 3 au plan de zonage réglementaire et pour lequel le changement de destination est autorisé, les façades doivent restées à l'identique de l'existant et conserver leur aspect.

2. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, soit en PVC ou aluminium de couleur, soit en fer peint. Les menuiseries seront de même nature.

3. Couvertures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Hors les toitures terrasses, les toitures sont couvertes en tuiles canal rouges et leurs pentes de 25 à 35 %, sauf pour les serres, les annexes supérieures à 100m² qui seront toutefois de couleur rouge, ce pourcentage peut être modifié en cas d'utilisation de systèmes d'énergie renouvelable (solaire...) et à condition que les éléments producteurs d'énergie s'intègrent aux volumes architecturaux et qu'ils ne dépassent pas la hauteur absolue fixée à l'article A10.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou bien en éléments de terre cuite s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

4. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias sont interdites.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures et l'aspect architectural de la construction. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

5. Souches de cheminées :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et ni se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques, inox ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes, violentes ainsi que le blanc sont interdites.

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

Pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales, les couleurs vives, primaires, criardes, violentes, blanches ainsi que le gris sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Celles-ci seront constituées d'éléments qui ne portent pas atteinte à l'environnement (ex : tôles perforées, claustras non traditionnels ou tous autres éléments de type ou de caractère étranger à la région).

Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2 m. de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 2,00 m. de hauteur maximum.

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc...).

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Les enseigne et pré-enseignes seront autorisées après consultation des services compétents.

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

Les enseignes apposées sur les façades ne doivent pas faire saillie par rapport à l'égout du toit ou de la rive de la pente côté mur pignon, ou bien de l'acrotère s'il existe une toiture-terrasse. Les enseignes se situant au-dessus de la couverture ou bien d'une toiture-terrasse sont interdites.

F. ANTENNES - PARABOLES :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les paraboles sont interdites sur les façades, sur les balcons, ainsi que sur tout autre endroit visible depuis les voies et emprises publiques proches.

Elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part par rapport au faitage.

G. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Les climatiseurs, pompes à chaleur, chauffe eau solaire ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques proches.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et endémiques. Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.
3. Pour les sites peu boisés, l'espace autour des constructions doit être planté. Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

SECTION III-POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc...).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

ARTICLE A 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ; ou de leur caractère d'espaces naturels.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des espaces boisés classés identifiés sur le plan de zonage réglementaire.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives naturelles ou aménagées, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques après avis motivé des services compétents.
2. Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
3. Toutes constructions ou installations dans les points bas des thalwegs, à l'exception des aménagements strictement nécessaires à l'entretien, à la gestion de l'espace et à l'exploitation hydraulique.

4. Tous dépôts sauvages d'ordures, de gravats et de divers tout venant.
5. Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
6. Tous les exhaussements et les affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables aux aménagements, installations et constructions autorisés à l'article N 2.
7. Toutes constructions à usage d'habitation et toutes nouvelles constructions à l'exception de celles indiquées à l'article N 2.
8. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés :

1. Les travaux d'entretien et de gestion courantes des bâtiments existants tels que les aménagements internes, les traitements des façades et les réfections des toitures à condition de ne pas augmenter ou créer un risque nouveau et qu'il n'y est création par le biais de l'aménagement interne de nouveaux logements, que le niveau de plancher soit à 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
2. Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de l'opération inscrite en emplacement réservé n°3 ou connexes à cette réservation (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs antibruit, rétablissements routiers, ...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Néant

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a. Toute construction d'habitation existante ou installation publique nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- b. Dans le cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'eau potable :
 - s'il s'agit de bâtiments amenés à recevoir du public, une autorisation doit être obtenue en application du code de la santé publique, pour le captage et la distribution de l'eau.
 - s'il s'agit de bâtiments ne recevant pas du public, l'alimentation par captage particulier doit être conforme à la réglementation en vigueur relative aux eaux destinées à la consommation humaine.
- c. Les réseaux d'adduction en eau potable doivent être établis en souterrain.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation publique nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- c) Les réseaux d'assainissement doivent être établis en souterrain.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- d) Les réseaux d'eaux pluviales doivent être établis en souterrain.

4. Réseaux divers

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

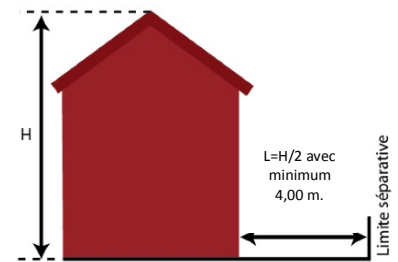
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 15 mètres de l'axe du RD 40,
- à 5 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,

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

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



ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue :

- a. La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,00 mètres.
- b. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

A.PRINCIPES GENERAUX :

Pour tous les aménagements, constructions existantes et installations susceptibles d'être admis dans la zone, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignés non seulement en ce qui concerne l'aspect extérieur (couleurs, matériaux,...), mais aussi pour ce qui concernent les volumes.

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions doivent garantir une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs.

Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc...).

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

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les enduits doivent être traités de préférence soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- en enduits courants de finition talochée fin et teintée.

L'enduit écrasé est interdit.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprises de maçonnerie et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction et l'environnement naturel.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits mono-couches l'aspect de finition sera à grains fins.

Le bardage (bois, métallique, etc...) est interdit sur la façade principale de la construction. En cas de bardage sur une construction, les alentours de la construction devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel et paysager du bardage sur l'environnement.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures. Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures sont interdits.

2. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront soit en bois plein et peint, soit en PVC ou aluminium de couleur, soit en fer peint. Les menuiseries seront de même nature.

3. Couvertures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Hors les toitures terrasses, les toitures sont couvertes en tuiles canal rouges et leurs pentes de 25 à 35 %, sauf pour les annexes supérieures à 100m² qui seront toutefois de couleur rouge, ce pourcentage peut être modifié en cas d'utilisation de systèmes d'énergie renouvelable (solaire...) et à condition que les éléments producteurs d'énergie s'intègrent aux volumes architecturaux et qu'ils ne dépassent pas la hauteur absolue fixée à l'article N10.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou bien en éléments de terre cuite s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

4. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias sont interdites.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures et l'aspect architectural de la construction. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits si toutefois ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

5. Souches de cheminées :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et ni se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques, inox ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

C. COULEURS

Pour les clôtures et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes et blanches sont interdites. Pour les façades, ouvertures, fermetures et menuiseries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

Pour les gouttières et les descentes d'eaux pluviales, les couleurs vives, primaires, criardes, violentes ainsi que le gris et blanches sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local. Celles-ci seront constituées d'éléments qui ne portent pas atteinte à l'environnement (ex : tôles perforées, claustras non traditionnels ou tous autres éléments de type ou de caractère étranger à la région).

Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 m de hauteur.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 2,00 m. de hauteur maximum.

Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc...).

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Les enseigne et pré-enseignes seront autorisées après consultation des services compétents.

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

Les enseignes apposées sur les façades ne doivent pas faire saillie par rapport à l'égout du toit ou de la rive de la pente côté mur pignon, ou bien de l'acrotère s'il existe une toiture-terrasse. Les enseignes se situant au-dessus de la couverture ou bien d'une toiture-terrasse sont interdites.

F. ANTENNES - PARABOLES :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les paraboles sont interdites sur les façades, sur les balcons, ainsi que sur tout autre endroit visible depuis les voies et emprises publiques proches.

Elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part par rapport au faitage.

G. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Les climatiseurs, pompes à chaleur, chauffe eau solaire ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques proches.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

Dispositions particulières aux éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (disposition d'origine des ouvertures, éléments de modénature, gardes corps...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions particulières aux éléments du paysage identifiés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à forte valeur paysagère, leur entretien, leur restauration, leur aménagement, leur réhabilitation et leur restructuration sont autorisés dans le respect des caractéristiques principales.

La liste des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et endémiques.

Pour les sites peu boisés, l'espace autour des constructions doit être planté.

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

L'introduction d'espèces exotique animales ou végétales est soumise à une autorisation de la Mairie.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE N 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc...).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

ARTICLE N 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant