

Commune
de
ESPELETTE

du
Plan Local d'Urbanisme

3a

REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Modification N°2 – Février 2014

Plan Local d'Urbanisme P.L.U. de la commune de ESPELETTE approuvé le 08/02/2006
Modification n° 01 : octobre 2009

P.L.U.	REVISION PRESCRITE le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	APPROUVE le
	05/12/2001	30/10/2003	16/03/2005	08/02/2006

SOMMAIRE DU REGLEMENT

PREAMBULE - RAPPEL DE REGLEMENTATIONS GENERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1ZONE UA le village traditionnel

CHAPITRE 2ZONE UB les abords du village

CHAPITRE 3ZONE UC à dominante d'habitat collectifs

CHAPITRE 4 ZONE UD à dominante d'habitat pavillonnaire
Le secteur UDD correspond à la partie non dotée de l'assainissement collectif,
Le secteur UDP correspond aux secteurs paysagers

CHAPITRE 4.ZONE UY destinée aux activités

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER

CHAPITRE 5ZONE 1AU à urbaniser ouverte
Le secteur 1AUy correspond à la partie de la zone 1AU destinée aux activités, aux installations artisanales et commerciales.
Le secteur 1AUyb, destiné aux activités et aux installations artisanales, dans lequel les constructions à destination de commerce sont interdites.
Le secteur 1AUs, dans lequel un minimum de 20% de logement locatif social est demandé

CHAPITRE 6ZONE 2AU à urbaniser après modification du PLU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7ZONE A agricole
Le secteur Aa correspond à la partie de la zone A protégée pour des raisons paysagères

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 8ZONE N espaces naturels
Les secteur Na destiné au camping
Le secteur Ne où l'extension des constructions existantes est autorisée
Le secteur Nh où des constructions à usage d'habitation sont autorisée
Le secteur Ni, inondable
Le secteur Ns destiné aux équipements sportifs
Le secteur Ny destiné aux équipements techniques

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

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

- les constructions,

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

- les constructions, à destination de :

- *habitation,*
- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *fonction d'entrepôt*
- *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

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

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

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

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration.

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

2 - LE TERRAIN -

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Lotissements (article L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L 315-2-1.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'Autorité Compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L 315-3 du Code de l'urbanisme.

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe de d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LES ANNEXES

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables. Les annexes sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe est de petite taille ; elle peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

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

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m² susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Le C.O.S. définit ainsi le "droit à construire" dont on dispose, à savoir le nombre de m² de plancher maximal constructible sur le terrain: maison, cabanon, vérandas, etc.

5.1 – Le C.O.S. coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123.10 du Code de l'Urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de bâties sur la parcelle ou l'unité foncière et à chaque niveau de la construction.

5.2 – Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et 332.16 du Code de l'Urbanisme. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

5.3 - Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

5.4 – il ne faut pas confondre le C.O.S. avec le coefficient d'emprise qui est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de l'unité foncière y compris les cessions gratuites éventuelles.

5.5 – Les droits issus de l'application du C.O.S. peuvent être réduits par la configuration du terrain, par l'accumulation des règles d'implantation de hauteur et l'appréciation de l'insertion architecturale.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie hors tout à la surface du terrain non comprises les cessions gratuites éventuelles, Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

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

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

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

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

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du C.U. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** ; dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

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

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

8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

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

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

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

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

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi S.R.U, les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

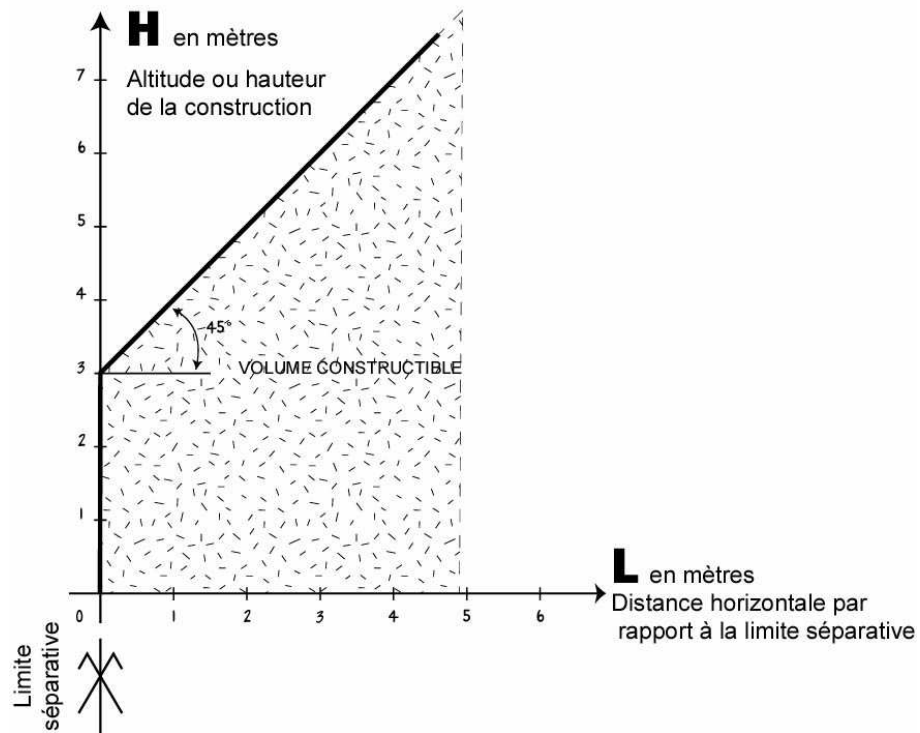
Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

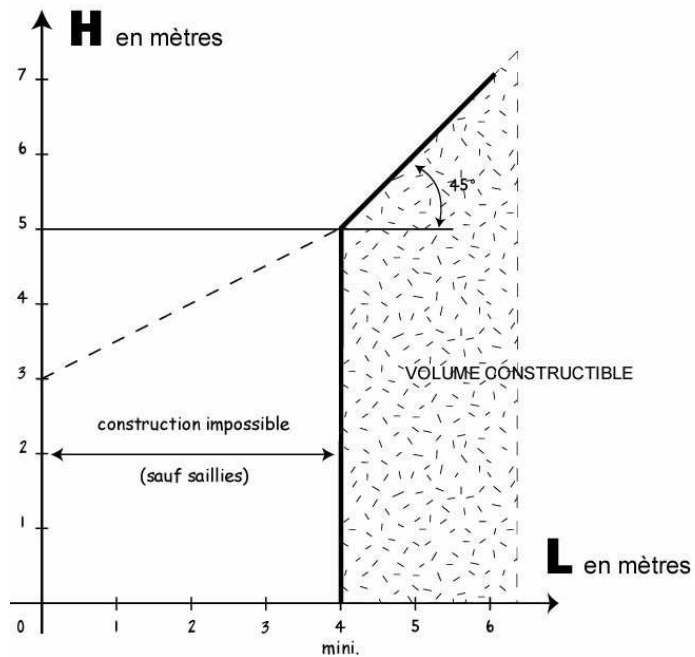
12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

Lorsque la construction est située en limite séparative :



A titre d'exemple, le schéma ci-dessous présente le cas d'une construction implantée à 4 m ou au-delà de la limite séparative



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -

Ce règlement s'applique, sur l'ensemble du territoire communal, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

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

Demeurent applicables,

1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme. (règlement national d'urbanisme)

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2) -Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU.

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

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

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

5) La loi paysage du 8 janvier 1993, qui a modifié plusieurs codes et la loi n°83-8.

6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

7) La loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

8) La loi du 9 février 1994 : LOI no 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.

9) La loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au règlement de la protection de l'environnement, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

10) La loi n°96-1236 sur l'Air du 30 décembre 1996

11) La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complété et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

12) La loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.)

13) Le « Grenelle 2 » de l'Environnement

14) Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

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

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

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

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

Les emplacements réservés et les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés en annexes pour les premiers et à l'article 13 de chaque zone pour les seconds.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ZONES U

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

CARACTERE DE LA ZONE UA -

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

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

Rappel : autorisations

- *En site inscrit ou en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation*
- *Les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m² de d'emprise au sol
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation.

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

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

1. les installations artisanales, les installations classées et les installations et travaux si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
2. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
3. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, ; cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

ARTICLE UA4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

1. Eau -

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

2. Assainissement -

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

3. Eaux pluviales -

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

Zone UA

de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4. Réseaux -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions sont implantées à l'alignement.

Lorsque plusieurs voies bordent l'unité foncière, l'implantation à l'alignement peut être imposée au droit des voies « principales »..

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- Lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage
- Lorsqu'une protection d'espace vert ou de boisement est portée au plan de zonage.
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U..
- pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour maintenir les murs de clôture et murs de soutènement anciens.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

1. Dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement mentionnée à l'article UA 6 les constructions sont implantées en limites latérales, sauf lorsque celles-ci constituent une limite de zone.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière, de la limite latérale au delà de la bande de 20 m ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, la limite latérale au delà de la bande de 20 m, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

Zone UA

2. Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques et architecturales le justifient.
De plus, une implantation différente peut être acceptée pour l'extension des constructions existantes en continuité avec l'existant; notamment lorsque cela permet la conservation des tours d'échelle ou si des considérations techniques et architecturales le justifient.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

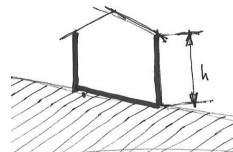
ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

1. La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 m pour les pignons implantés à l'alignement,
 - dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable,
 - pour les souches de cheminées et les antennes hertziennes.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder **9,00 m**, mesurés du sol naturel au point le plus bas de la construction à l'égout de toiture. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement intérieur des constructions existantes ou leur extension.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



3. En limite latérale, au-delà de la bande de 20 m citée à l'article UA7, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 m, sauf lorsqu'elles s'adosent à un mur aveugle mitoyen de hauteur supérieure à 3,00 m, dans la limite de hauteur de celui-ci.
4. Pour l'application du paragraphe 1 ci-dessus aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une longueur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec maximum de 15 m.
5. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques et architecturales, ainsi que pour les souches de cheminées et les antennes hertziennes.

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

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

- Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante rouge à pose brouillée,
- Les murs seront de couleur blanche.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé.

2. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations et hôtels :**

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

- **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

- **Entrepôts, usines :**

Une place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

- **Etablissement d'enseignement :**

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Etablissement du second degré : 2 places par classe

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

- **Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) :**

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

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

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

2. Il n'est pas imposé de place de stationnement pour l'adaptation, la transformation et la réhabilitation de bâtiments existants pour les commerces, les logements, les bureaux et les équipements publics. Dans le cas de création de commerces, logements, bureaux et équipements publics, supplémentaires il sera demandé des places de stationnement conformément aux quantités indiquées ci-dessus.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

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

5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement).

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB -

CARACTERE DE LA ZONE UB -

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

Rappel : autorisations

- En site inscrit et en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- Les demandes de défrichements rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m²... d'emprise au sol
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation

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

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

1. les installations artisanales, les installations classées et les installations et travaux divers (visés à l'article R.442.a.b. du Code de l'Urbanisme), si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
2. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

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

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

1. Eau -

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

2. Assainissement -

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

3. Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau de recueil des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

Zone UB

évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur..

4. Réseaux -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'alignement,

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- pour les constructions publiques à usage sportif ou recevant du public,
- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U..
- pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

Zone UB

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

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

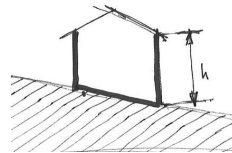
ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder **9,00 m.** mesurés du sol naturel au point le plus bas de la construction à l'égout de toiture.. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement intérieur des constructions existantes ou leur extension.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



3. La hauteur des constructions implantées en limite latérale ne peut excéder 3 m (4 m pour les pignons), sauf lorsqu'elles s'adossent à un mur aveugle mitoyen de hauteur supérieure à 3,00 m, dans la limite de hauteur de celui-ci.
4. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.
5. N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
6. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques et architecturales, ainsi que pour les souches de cheminées et les antennes hertziennes.

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

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

- Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante de ton terre-cuite rouge légèrement flammé. La pente des toiture est de 30 à 35% environ.
- Les murs seront de couleur blanche.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

• **Habitations et hôtels :**

Une place pour 80m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

• **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

• **Entrepôts, usines :**

Une place pour 100m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

• **Etablissement d'enseignement :**

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Etablissement du second degré : 2 places par classe

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

• **Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) :**

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

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

Zone UB

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

2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut
3. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement ...).

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
2. Les essences des plantations seront locales : chênes, châtaigniers, platanes. Les résineux sont interdits pour la création de haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL –

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC -

CARACTERE DE LA ZONE UC -

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu sous forme de grands volumes bâtis, à prédominance d'habitat collectif.

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

Rappel :

- *En site inscrit et en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation*
- *Les demandes de défrichements sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - commerce, sauf l'extension des commerces existants
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m²... d'emprise au sol
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation

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

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

- a. les installations artisanales, les installations classées et les installations et travaux divers si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- b. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

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

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

1. Eau -

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

2. Assainissement -

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

3. Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

Zone UC

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4. Réseaux -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est d'au moins 5 m à partir de l'alignement existant.

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement de voie est prévu sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 m du futur alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques et architecturales.

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

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée.

Zone UC

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

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

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

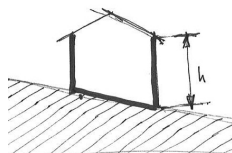
Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

1. La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur d'une construction ne peut excéder **10,00 m** mesurés du sol naturel au point le plus bas de la construction à l'égout de toiture.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



2. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux l'accès au parking en sous-sol¹ lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ainsi que pour les souches de cheminées et les antennes hertziennes.

¹ Sous-sol : Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

- Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante de ton terre-cuite rouge légèrement flammé. La pente des toitures est de 30 à 35% environ.
- Les murs seront de couleur blanche.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé.

2. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. L'édification d'une clôture peut être soumise à des prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

• **Habitations et hôtels :**

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement et une place par chambre d'hôtel,

• **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

• **Entrepôts, usines :**

Une place pour 10 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

• **Etablissement d'enseignement :**

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Etablissement du second degré : 2 places par classe

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

*** Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) :**

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

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

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

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

3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement).

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.
2. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
3. Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.
4. Les essences des plantations seront locales : chênes, châtaigniers, platanes. Les résineux sont interdits pour les créations de haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,4**.

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

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD -

CARACTERE DE LA ZONE UD -

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel. Elle correspond aux lotissements d'habitat pavillonnaire à faible densité.

La zone UD comprend :

Le secteur UDd correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé et le minimum parcellaire correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage. en application de l'article L123-1-5-12° du code de l'urbanisme, justifié par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Le secteur UDP correspond aux zones ou parties de zones de valeur paysagère, en application de l'article L123-1-5-12° du code de l'urbanisme justifié pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

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

Rappels:

- *En site inscrit et en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation*
- *Les demandes de défrichements présentées sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - hébergement hôtelier
 - commerce, sauf pour l'extension des commerces existants
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m²... d'emprise au sol
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Zone UD

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

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

1. les installations et travaux divers (visés à l'article R.442.a.b. du Code de l'Urbanisme), si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
2. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

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

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

1. Eau -

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

2. Assainissement -

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

En secteur UDd,

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

3. Eaux pluviales -

Zone UD

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4. Réseaux -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour des raisons d'ordonnancement paysager, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimum de 1000 m².

En secteurs UDd, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Cette superficie ne pourra être inférieure à 2000m² dans les divisions foncières postérieures à l'approbation du P.O.S. approuvé le 18 septembre 1997.

En secteurs UDp, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie qui ne pourra être inférieure à 2000m²

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

La marge de reculement est d'au moins 5 m à partir de l'alignement existant.

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement de voie est prévu sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 m du futur alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de la 'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques et architecturales.

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

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10m à partir des berges est imposée.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 2,00m au minimum.

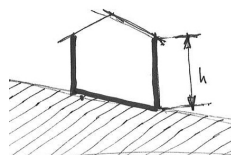
ARTICLE UD 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,30.

ARTICLE UD 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

1. La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder **6,00 m**. mesurés du sol naturel au point le plus bas de la construction à l'égout de toiture. Les garages enterrés ne comptent pas comme niveau, dans les conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



3. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux l'accès au parking en sous-sol lorsqu'il est situé au même niveau que le parking

4. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, ainsi que pour les souches de cheminées et les antennes hertziennes.

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

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante de ton terre-cuite rouge, légèrement flammé. La pente des toiture est de 30 à 35% environ.
 - Les murs seront de couleur blanche.
 - Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé.
2. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. L'édification d'une clôture peut être soumise à des prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UD 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

• **Habitations et hôtels :**

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement et une place par chambre d'hôtel,

• **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

• **Entrepôts, usines :**

Une place pour 10 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

• **Etablissement d'enseignement :**

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Etablissement du second degré : 2 places par classe

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

*** Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) :**

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

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

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

2. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement).
4. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut

ARTICLE UD 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.
2. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
3. Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.
4. Les essences des plantations seront locales : chênes, châtaigniers, platanes. Les résineux sont interdits pour les créations de haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation du sol est fixé,

En zone UD : 0.30 (sauf les secteur UDd, et UDp)

En secteur UDd et UDp à 0,15

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

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY-

CARACTERE DE LA ZONE UY -

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage d'activités.

- *En site inscrit et en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*

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

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier
 - exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m²... d'emprise au sol
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation

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

et si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère des zones d'habitat mitoyennes,

- les installations classées,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des carrières,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable,
- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes.

Zone UY

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manoeuvre sur la voie publique.

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

L'ouverture d'une voie ou d'un cheminement piéton peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

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

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

1. Eau -

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

2. Assainissement -

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement : le raccordement des eaux autres que domestiques est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau et, si accord, une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau doit être établie.

3. Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

4. Réseaux -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

Zone UY

ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, le long des voies et espaces collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5 m.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m ou de 3 m si la limite séparative constitue une limite de zone.

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10m à partir des berges est imposée.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 4,00m au minimum.

ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des unités foncières concernées.

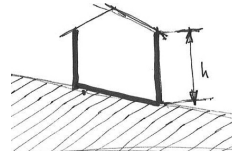
ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur d'une construction ne peut excéder **10 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit**.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.).

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. L'édification d'une clôture peut être soumise à des prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
5. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.
6. Les façades latérales et postérieure et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il doit être prévu une place par tranche de 100m² de plancher.

20% des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Toutefois en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans les conditions fixées à l'article L.421-3, alinéas 5 § 6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

Les essences des plantations seront locales : chênes, châtaigniers, platanes... L'utilisation de résineux pour la création de haies est interdit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone.

ZONES AU

Zone 1AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES - à URBANISER

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE -1AU

CARACTERE DE LA ZONE -1AU

La zone IAU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement.

L'ouverture à l'urbanisation - en dehors de la modification du plan local d'urbanisme après réalisation des équipements notamment d'infrastructure, nécessaires peut se faire, par réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, articulation des opérations entre elles).

Il est distingué :

- **Le secteur 1AUy**, destiné aux activités, aux installations artisanales et commerciales.
- **Le secteur 1AUyb**, destiné aux activités et aux installations artisanales, dans lequel les constructions à destination de commerce sont interdites.

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

Rappel :

- les démolitions sont soumises à autorisation préalable dans le périmètre des monuments historiques
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les demandes de défrichement présentées sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

ARTICLE IAU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en zone IAU et en secteurs IAUy et IAUyb:

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - hébergement hôtelier
 - exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les discothèques

Zone 1AU

De plus, les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits

en secteurs IAU ,

- les constructions, à destination de :
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - fonction d'entrepôt

en secteurs IAUy ,

- les constructions, à destination de :
 - habitation, à l'exception du logement lié au gardiennage
 - hébergement hôtelier
 - discothèques

en secteurs IAUyb ,

- les constructions, à destination de :
 - habitation, à l'exception du logement lié au gardiennage
 - commerce
 - hébergement hôtelier
 - discothèques

Dans les espaces verts protégés, espaces verts remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

Article IAU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- a. En secteur 1AU et 1AUy, les constructions, si elles s'inscrivent dans un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone ou du secteur
- b. Les installations artisanales, les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- c. L'édification d'une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- d. En 1AUy, les logements liés et nécessaires à ces activités s'ils sont intégrés dans le bâtiment professionnel et s'ils ne dépassent pas le quart de la surface totale bâtie et sont limités à 100 m² de surface hors œuvre nette maximum.

En secteur 1AUy seuls sont autorisés les logements de gardiennage. Ils doivent être intégrés au volume principal de l'activité créée et une superficie maximale de 50m² de surface.

en secteurs IAUs ,

Les opérations d'ensemble doivent comporter à minima 20% de logements locatifs sociaux

Zone 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

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

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

Les accès imposés portés au plan de zonage définissent les fonctions à mettre en œuvre lors d'opérations d'ensemble ; le positionnement des accès et de la voirie sont donnés à titre indicatif si l'opération couvre l'ensemble de la zone ; lorsque l'opération porte sur des unités foncières indépendantes, la voirie doit suivre le tracé porté au plan.

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

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

Eau -

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

Assainissement -

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré traitement : le raccordement des eaux autres que domestiques est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau et, si accord, une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau doit être établie.

Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Réseaux -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

Zone 1AU

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

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

A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelis. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30/09/86.

ARTICLE IAU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone 1AU, sauf en secteur 1AUy et 1AUyb, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie moyenne de 800 m² sans pouvoir être inférieure à 700 m².

En secteur 1AUy et 1AUyb,

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie moyenne d'au moins 1000 m² avec un minimum de 800 m².

ARTICLE IAU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de mention aux documents graphiques, le long des voies et espaces collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5 m à partir de la limite de propriété.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme.

dans le secteur IAUyb, la marge de reculement est fixée à 12 m de l'axe de R.D. 918.

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

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

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si

elle contribue à une meilleure architecture,

elle permet de sauvegarder des arbres

elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

et,

pour les ouvrages prévues aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 3 m au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas entre les différentes parcelles, ou les différents lots, en opération groupée.

Le long des cours d'eau, une marge de reculement d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

ARTICLE IAU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

ARTICLE IAU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

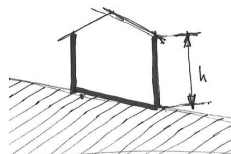
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE IAU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

En zone 1AU et en secteur 1AUa, la hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout des toitures**,

En secteur 1Auy et 1AUyb, la hauteur des constructions à l'égout de toiture est limitée à **8,00m**. Cette hauteur est portée à **12,00 m** pour les ouvrages techniques, tels que silos, tours réfrigérantes, etc...)

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



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

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4 m, sauf en secteurs 1AUa et 1AUY ou l'implantation en limite séparative est autorisée, conformément au premier alinéa. La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les ouvrages publics.

Zone 1AU

ARTICLE IAU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

- Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante de ton terre-cuite rouge, légèrement flammé.
- Les murs seront de couleur blanche.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

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

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50m.

4 – **En secteur 1AUy**, Les clôtures doivent être constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

5 – **En secteur 1AUy**, aucun dépôt extérieur de matériaux ne pourra être effectué sur la parcelle entre le bâtiment et l'alignement.

6 – Coloration : en **secteur 1AUy** les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE IAU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1- Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations et Hôtels** : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement et d'une place par chambre d'hôtel.
- **Commerces, Bureaux** : Une place pour 30 m² de surface de plancher
- **Entrepôts, Usines, etc...**: Une place pour 100 m² de surface de plancher
- **Autres constructions** : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

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

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut

ARTICLE IAU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Les dépôts extérieurs doivent être cachés de la vue des espaces publics par une haie arborée en IAUy.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE IAU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les secteurs 1Auy et 1AUyb,

Zone 1AU

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation, partielle ou totale, est différée.

Cette ouverture interviendra en principe, à moyen ou long terme, par la modification du plan local d'urbanisme. Dans cette attente toute construction est interdite, sauf les aménagements nécessaires à la desserte et aux réseaux.

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

Rappel :

- *les démolitions sont soumises à autorisation préalable*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

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

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m²... d'emprise au sol
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Zone 2AU

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

S'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

- o Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que leur implantation n'est pas susceptible d'empêcher l'urbanisation cohérente de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 2AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de mention aux documents graphiques, le long des voies et espaces collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5 m à partir de la limite de propriété.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si
elle contribue à une meilleure architecture,
elle permet de sauvegarder des arbres
elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
et, pour les ouvrages prévues aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 3 m au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

Le long des cours d'eau, une marge de reculement d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

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

Néant.

ARTICLE 2AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures doivent être

- Soit de type clôtures agricoles à fils horizontaux sur poteaux bois
- Soit constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

ARTICLE 2AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

**ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONES A

Zone A

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A -

CARACTERE DE LA ZONE- A

La zone A est une zone agricole protégée en raison de la valeur agricole de ses terres. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comporte des secteurs :

- Le secteur Aa correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager dans laquelle aucun bâtiment ne doit être construit ; seuls les aménagement au sol nécessaires à l'activité agricole (tels que chemins, accès, fossés, mangeoires abreuvoirs, clôtures agricoles, haies) sans impact sur le paysage peuvent y être réalisés.

La zone A comporte des bâtiments agricoles, repérés au plan par une étoile, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003.

RAPPEL

- Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :
 - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
 - les coupes et abattage sont soumis à autorisation
 - les demandes de défrichement sont irrecevables
 - entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement
- En site inscrit et en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.
- la démolition des constructions repérées par une étoile sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7. est soumise à autorisation.
- Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - habitation, autres que celle de l'exploitant ou hébergement lié à l'exploitation agricole, ou que les bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage qui peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003.
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols , autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Zone A

De plus, dans les secteurs en perspectives paysagères, en secteur Aa, sont interdites :

- Les constructions sous forme de bâtiments, à l'exception
 - des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public,
 - de l'aménagement des bergeries existantes, sans changement de destination

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

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

- - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrée agricoles.
- En dehors des secteurs Aa, les bâtiments à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m des bâtiments existants. Toutefois, si les considérations réglementaires et techniques du terrain le justifient, les constructions à usage d'habitations peuvent être implantées au delà du rayon de 50 m sans pouvoir excéder 100 m. Cette possibilité de construire une maison d'habitation est portée à 150m de l'exploitation agricole, pour les agriculteurs situés dans un périmètre de protection de la ressource en eau.
- Les bâtiments agricoles, repérés au plan par une étoile peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial .
- Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation,
- Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,
 - De topographie et d'accès,
 - De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une construction à usage d'habitation.
- Hébergement touristique lié et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'il soit compris dans le corps de ferme existant

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

3 – Les démolitions des bâtiments situés en site inscrit, en périmètre de Z.P.P.A.U.P. ou repérés sur le document graphique par une étoile sont soumises à autorisation préalable au titre des articles L.430 et R.430 du Code de l'Urbanisme.

Zone A

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

1. Eau -

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2. Assainissement -

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol conformément aux prescriptions réglementaires.

3. Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

4. Électricité - Téléphone -

Tous travaux de branchement à un réseau électrique basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Zone A

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

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

Pour les autres voies et espaces collectifs, la marge de reculement des nouvelles constructions est d'au moins 5 m à partir de la limite de propriété.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée

si

- elle contribue à une meilleure architecture,
- elle permet la sauvegarde de plantations,
- la dimension ou la forme de la parcelle ne permet pas d'appliquer ce recul
- elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

pour

- les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

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

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m.

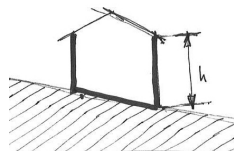
ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

1. La hauteur des constructions est limitée à,
 - pour les bâtiments agricoles : **8,00 m à l'égout de toiture,**
 - pour les habitations : **6,00 m à l'égout des toitures (3,00m pour les annexes),**
 Pour les constructions situées en crêtes de coteaux, la hauteur maximale à l'égout des toitures pourra être limitée à 3,50 m.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



2. La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m. Un dépassement de 1 m peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
3. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

a -Pour les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage agricole apparentées aux constructions traditionnelles :

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante de ton terre-cuite rouge, légèrement flammé.
- les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge, ton terre-cuite,
- L'aspect des façades doit résulter des murs maçonnés ; ils sont de couleur blanche, ou le cas échéant par la pierre de construction, s'ils sont construits en pierre,
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé .

b -Pour les constructions à usage agricole :

Les couvertures doivent être de ton terre-cuite, quelque soit le matériau utilisé

- L'aspect des façades doit être fait
- par des murs maçonnés ; ils sont de couleur blanche.ou le cas échéant par la pierre de construction,
- ou en totalité ou en partie par un bardage par planches de bois de teinte naturelle,

Des couleurs différentes pourront être imposées pour des raisons d'insertion paysagère, tels que gris foncé, vert, brun, etc.

2. L'édification d'une clôture peut être soumise à des prescriptions si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Zone A

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.
- Les essences locales : chênes, châtaigniers, platanes seront employés. Les résineux sont interdits pour la construction des haies.
- Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de C.O.S..

ZONES N

Zone N

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions:

Ainsi,

- Le secteur Na correspond à la partie de la zone naturelle qui peut être occupée par des installations de camping-caravanage et de loisirs
- Le secteur Ne où l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, et une annexe par unité foncière, dans la limite de 20m² ~~SHON~~,
- Le secteur Nh correspond à la partie de la zone naturelle dans laquelle des constructions neuves et l'extension des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées,
- Le secteur Ni, inondable,
- Le secteur Ns correspond à la partie de la zone naturelle qui peut être occupée par des installations sportives en plein air.
- Le secteur Ny pour les installations techniques en zone naturelle

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL -

Rappel :

- En site inscrit et en périmètre de Z.P.P.A.U.P., les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.
- la démolition des constructions repérées par une étoile sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7. est soumise à autorisation.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

Zone N

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites,

en zone N toutes constructions nouvelles, sauf celles liées et nécessaires aux ouvrages ou services publics et d'intérêt général,

- les constructions, à destination de :
 - *habitation, sauf en secteur Ne et Nh dans les conditions fixées au règlement*
 - *hébergement hôtelier*
 - *commerce*
 - *artisanat*
 - *industrie*
 - *exploitation agricole ou forestière, sauf pour les bâtiments existants*
 - *fonction d'entrepôt*
 - *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf en secteur Ny et sauf pour les réseaux sur l'ensemble de la zone et des secteurs.*
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur Na,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément et les garages collectifs de caravanes,
- Les installations sur mats telles que antennes et les éoliennes, sauf les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf en secteurs Ns et Na,
- les constructions et les installations strictement nécessaires au fonctionnement des campings sauf en secteur Na,
- tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L., sauf en secteur Na.

De plus, dans les zones inondables, en secteurs Ni, sont interdits :

- Tous travaux, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

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

Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.
- La restauration des bergeries existantes, sans changement de destination, ou à titre public la restauration sans aménagements.

Zone N

en secteur Na, les mobilhomes et les H.L.L. (cumulés) sont autorisés à condition qu'ils n'occupent pas plus de 50% des emplacements du camping.

Dans le secteur Ny, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- ◆ Les constructions liées à une fonction technique liée aux réseaux,

Dans le secteur Ne, sont autorisées : l'extension des constructions existantes à la date de la première approbation du P.L.U., dans la limite de 10% de la surface de plancher et une annexe de 20m². d'emprise au sol maximum, par unité foncière.

Dans le secteur Nh, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- ◆ Les constructions neuves et leurs annexes
- ◆ L'adaptation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes. et les annexes.

Dans le secteur Ns, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- ◆ Les bureaux à condition qu'ils soient destinés à des associations

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères,etc...

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas d'existence de réseau à proximité insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative : des dispositifs destinés à retenir les eaux de ruissellement sur le terrain avant évacuation doivent être aménagés pour réduire la vitesse et la quantité d'eau évacuée dans les fossés ou le réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Zone N

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement ; dans les divisions foncières, la superficie minimale est fixée à 2000m².

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière ou pour les ouvrages publics.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3,00 m au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 10 m à partir de la berge est imposé.

Une implantation différente peut être acceptée pour les ouvrages publics.

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

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

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

Les annexes doit être implantées à une distance inférieure à 25,00 m des constructions principales.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

En zone N sauf en secteurs Na, Nh, Ne, Ns et Ny, il n'est pas fixé d'emprise maximale.

en secteurs Na et Ns, l'emprise au sol est limitée à 0,10.

De plus en secteur Na, l'emprise. de 0,10 ne s'applique que pour les constructions fixes hors HLL.

En secteur Nh et Ne, l'emprise est limitée à 0,15 ;

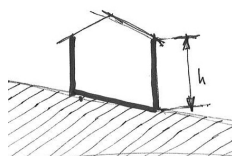
En secteur Ny, l'emprise. est limitée à 0,20

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur de tout point des constructions, pris au niveau du sol naturel, ne peut excéder 3,00 m à l'égout du toit.

- En secteur Na, la hauteur est limitée à **3,00 m à l'égout des toitures**,
- En secteur Ne, la hauteur est limitée à **3,00 m à l'égout des toitures**. Cette hauteur peut être dépassée pour l'extension d'un construction de hauteur supérieure dans la limite de celle de l'existant,
- En secteur Nh, cette hauteur est portée à **6,00m à l'égout du toit**,
- En secteur Ns, la hauteur est limitée à **3,00 m à l'égout des toitures**, sauf pour les installations sportives dont la hauteur est limitée à **8,00 m**
- En secteur Ny, la hauteur est limitée à **3,00 m à l'égout des toitures**, sauf pour les installations techniques.

La hauteur est mesurée comme ci-dessous dans le cas d'un terrain en pente



La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'exception des pignons qui ne peuvent excéder 4,00 m. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m.

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

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

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles "canal" ou "romane" ou assimilées, de terre cuite et à dominante de ton terre-cuite rouge, légèrement flammé.
- les toitures de autres bâtiments seront de couleur rouge, ton terre-cuite,
- L'aspect des façades doit être fait
 - a. par des murs maçonnés ; ils sont de couleur blanche, sauf pour les murs moellonnés à pierre-vue.
 - b. ou en totalité ou en partie par un bardage par planches de bois de teinte naturelle,
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les installations techniques et les constructions publiques.

1. Clôtures :

- a) L'édification une clôture peut être soumise au respect de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

- b) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.
- c) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,
 - dans le cas de construction de clôtures traditionnelles (pierres sèches), lorsque l'environnement immédiat le justifie dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

2. Terrassements

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits, sauf pour les installations sportives qui le nécessitent.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les essences locales : chênes, châtaigniers, platanes seront employés. Les résineux sont interdits pour la construction des haies.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet