

Commune d'AGNOS

Département des Pyrénées Atlantiques



Commune d'AGNOS

Plan local d'Urbanisme

*Approuvé par délibération en date du 20 Juin
2011*



Communauté de communes du Piémont Oloronais



Sommaire

Définitions

TITRE 1

1 – Dispositions générales

TITRE 2

2 – Dispositions applicables par zones

3 – Dispositions applicables à la zone urbaine

- Dispositions applicables au secteur UA, UAi1 et 2
- Dispositions applicables au secteur UB
- Dispositions applicables au secteur UE, UEi
- Dispositions applicables au secteur Uy

4 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables aux secteurs 1 AU, 1 AUd, 1 AUb et 1 AUe
- Dispositions applicables au secteur 2 AU

5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

- Dispositions applicables au secteur N
- Dispositions applicables au secteur Ni
- Dispositions applicables au secteur NI
- Dispositions applicables au secteur Npv

6 – Dispositions applicables aux zones agricoles

- Dispositions applicables au secteur A, Ai

Annexes

Définitions

<i>Définitions</i>	<i>Pages</i>
Affouillement et exhaussement du sol	7
Alignement	
Annexe	
Caravanage	
Carrière	
Certificat d'urbanisme	8
Changement de destination	
Clôture	
Coefficient d'emprise au sol	9
Coefficient d'occupation du sol	
Densité de construction	
Déclaration préalable	
Droit de préemption urbain	
Emplacements réservés	
Emprise et plate forme des voies	
Emprise au sol	
Exploitations agricoles	
Extension	
Façades	
Faîtage	
Fond de parcelle	
HLL	11
Hauteur	
Implantation des constructions par rapport aux voies	
Installations classées	
Installations et travaux divers	12
Limites séparatives	13
Parcelle et terrains	
Permis de construire	
Permis de démolir	
Permis d'aménager	14
Résidences mobiles de loisirs	
Retrait ou recul	
Servitude d'utilité publique	
Surface hors œuvre brute	
Surface hors œuvre nette	15
Superficie de terrain	
Terrain naturel	
VRD	

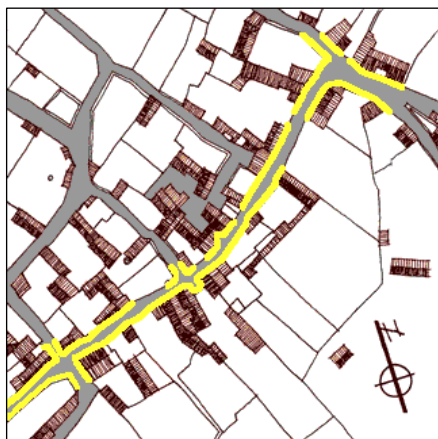
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL :

Tous travaux de déblai ou de remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Sont soumis à permis d'aménager, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Sont soumis à déclaration préalable, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L. 111-1 et L. 111-2 du code de la voirie routière).



Exemple d'un alignement à la voie.

ANNEXES :

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement (*unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrées la constituant*), un complément fonctionnel à ce bâtiment.

CARAVANAGE

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux – même ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (R. 111 - 37 du Code de l'urbanisme)

Les règles d'installation et d'entreposage sont soumises aux articles R. 111-38 à R. 111-40 du Code de l'urbanisme.

CARRIERES :

Sont considérées comme carrières, les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

CERTIFICAT D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain. Le certificat n'est pas une autorisation, et ne remplace pas le permis de construire.

Deux types d'informations sont possibles avec le certificat d'urbanisme :

- le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur les dispositions d'urbanisme (les règles du PLU par exemple), l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété), et la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.
- Le second certificat d'urbanisme est opérationnel car, en plus des informations précédentes, il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Les catégories de changements de destination sont fixées à l'article R. 123 – 9 du Code de l'urbanisme : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Une clôture est une « barrière », construite ou végétalisée, qui délimite une parcelle vis – à – vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Réglementation pour les plantations :

En général, une haie de plus de deux mètres doit être plantée à deux mètres au moins de la limite séparative. Par contre, une haie de moins de deux mètres peut être édifiée à 0.50 m de la limite séparative. Si la haie est commune entre deux voisins, elle peut être plantée sur la limite séparative (les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel de plans doivent être partagés).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie de terrain (ou unité de foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000 m² X 0.30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel : c'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Ex : sur un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0.30, on peut réaliser 1000 X 0.30 = 300 m² de surface de plancher. Si sur ce terrain, il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0.1.

DENSITE DE CONSTRUCTION

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles **R. 332 – 15** et **R. 332 – 16** est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

DECLARATION PREALABLE :

Il s'agit d'un document administratif qui permet de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Il est obligatoire pour les travaux suivants :

- les constructions nouvelles créant une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- agrandissement d'une construction entraînant la création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON,
- modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- changement de destination d'un bâtiment (par exemple la transformation d'un local commercial en local d'habitation). Cette formalité s'impose même si le changement de destination n'implique pas de travaux.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Instrument de politique foncière, les communes peuvent exercer ce droit sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil municipal peut décider par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital,

école, voie...), ainsi qu'aux espaces verts ; **art. L. 123-1 al 8 du Code de l'urbanisme**. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate – forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de surface de terrain occupée par une construction.

EXPLOITATION AGRICOLE ET EXPLOITANT AGRICOLE:

Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. La construction doit être liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

EXTENSION

Il s'agit d'une création de SHON additionnée et / ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

FAÇADES

Il s'agit de chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière et les façades latérales appelées « pignon ».

FAITAGE :

Il s'agit du point le plus élevé d'une construction.

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles – ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45 ° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

HLL : Habitation légère de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111-31 CU)

Leur implantation est soumise à l'article R. 111-32 CU.

En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général, le faitage) et selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

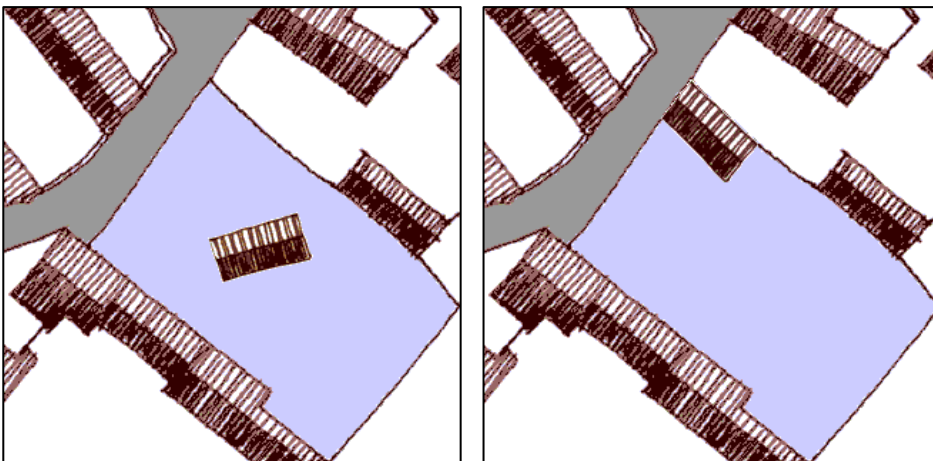
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, quelles soient privées ou publiques et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Les voies concernées sont celles qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le PLU.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie...).



Exemples d'implantation des constructions par rapport aux voies

INSTALLATIONS CLASSEES :

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,

- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

La nomenclature distingue, suivant leur exploitation, les installations classées :

- 1- *soumises à autorisation*. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;
- 2- *soumises à déclaration*. Elles peuvent être interdites dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.

Cette réglementation relève du Code de l'Environnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

L'article **R. 442-2 du Code de l'urbanisme** définissant les installations et travaux divers dans le cadre d'un PLU approuvé, a été remplacé par l'article **R. 421 – 23 du même code** :

«Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

LIMITE SEPARATIVE :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

PARCELLE ET TERRAIN (OU UNITE FONCIERE) :

Il convient de distinguer les deux termes :

- **Parcelle** : il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- **Le terrain ou unité foncière** : Est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Ce document obligatoire pour les travaux de grande importance et ne doit porter que sur les biens immobiliers.

Les travaux sur les constructions existantes exigeant un permis de construire sont (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) :

- les travaux ayant pour effet de créer plus de 20 m² de SHOB. C'est le cas par exemple lorsque le projet de construction nécessite la création de niveaux supplémentaires à l'intérieur du logement, augmentant ainsi la surface habitable,
- le changement de destination d'une construction (par exemple le changement d'un local commercial en local d'habitation) lorsque ces travaux sont accompagnés d'une modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,
- la modification du volume de l'habitation lorsque l'opération nécessite de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313 – 4.

PERMIS DE DEMOLIR

Il s'agit d'une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment.

Il est exclusivement destiné à empêcher les démolitions des constructions situées dans un secteur protégé au titre du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis d'aménager ou de permis de construire permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

Ce permis est exigé pour les travaux :

- ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Mais aussi dans les cas suivant, « lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction :

- [...]
- e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un

document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

PERMIS D'AMENAGER :

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.

Il est exigé pour les opérations :

- de lotissements (divisions foncières),
- de remembrement,
- d'affouillement et exhaussement du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions ou des démolitions.

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la réalisation d'une démolition ou, de façon accessoire, d'une construction sur le terrain à aménager, la demande de permis d'aménager peut porter également sur le projet de démolition (s'il est soumis à permis) ou sur le projet de construction. Le permis d'aménager autorise alors la réalisation des démolitions ou des constructions.

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Leur implantation est soumise à l'article R. 111-34 à R.111-36 du code de l'urbanisme.

RETRAIT ou REcul

Le retrait ou recul se définit comme la distance de la construction projetée soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à l'alignement, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit d'une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE :

La surface de plancher hors œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction. (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE :

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures – terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) d'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (**article R. 112-2 du code de l'urbanisme**).

SUPERFICIE DU TERRAIN

La partie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc....) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, d'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'AGNOS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

S'appliquent les articles R. 111 -2, R. 111-4, R. 111 – 15 et R. 111 – 21.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme emplacements réservés visés aux articles L. 123 – 1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

- Les zones urbaines dites « zone U »
- les zones à urbaniser dites « zones AU »
- Les zones agricoles dites « zones A »
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones UA

Le secteur UA est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de la zone agglomérée de centre bourg dense, de bâti ancien, qui est destinée à la construction en ordre continu ou semi continu.

Un sous secteur UA_i est créé correspondant à la zone inondable de la Mielle, décomposée en sous secteur

- UA_i 1 : Aléa faible
- UA_i 2 : Aléa moyen

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

Dans les secteurs UA i 1 ne sont admis que :

A condition : de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,

- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics,

- les travaux usuels d'entretien et de gestion des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PLU,
- Les changements d'affectation.

Et sous réserve de la mise hors d'eau des constructions, par remblaiement (niveau de la côte de référence) :

- les changements de destination,
- les extensions,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre,
- les constructions visées à l'art. UA 2 pour le secteur UAi 1. Toutefois, s'ils ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les garages et les abris de jardin pourront être autorisés au niveau de la cote de référence moins de 0.30 m sans creusement de sol.

Dans le secteur UAi2, ne sont admis que :

Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs.

A condition :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
 - de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
 - de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
 - de ne pas conduire à une augmentation notable de population,
 - de ne pas être localisés ailleurs
- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
 - les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
 - les travaux usuels d'entretien et gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitement des façades, réfection des toitures), sans création de logement supplémentaire ;
 - l'adaptation ou la réfection, pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du premier niveau utile) y compris construction d'un étage) ;

Et à condition : de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens ou une augmentation des risques de nuisance en cas d'inondation :

- le changement d'affectation des locaux ;

Et à condition : d'assurer la sécurité des personnes :

- le changement de destination (notamment la transformation de commerces en habitation...). Dans ce cas, les pièces à usage de sommeil se trouveront à l'étage hors d'eau ;

Et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la côte de référence) :

- l'extension des constructions sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- les abris de jardin et les garages, sans changement de destination. Ceux-ci pourront être autorisés au niveau de la côte de référence moins 0.30 m sans creusement du sol.

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

- 1- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

- 2- Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3- 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et muni d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article.

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

Les constructions ou installations nouvelles, ainsi que les reconstructions à l'identique doivent être implantées en limite de l'emprise publique ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de reculement, emplacement réservé).

Une implantation supérieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9.

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

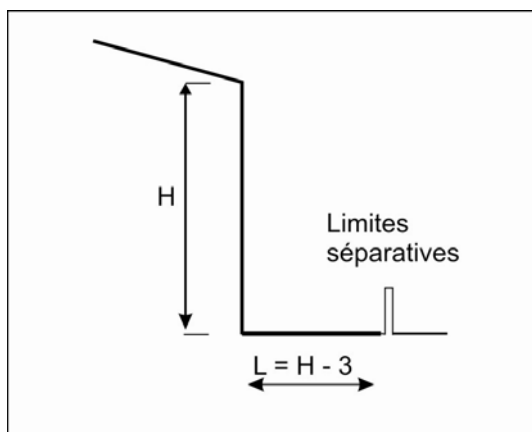
Dans la zone, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, **soit $L = H - 3$** .

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation supérieure de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

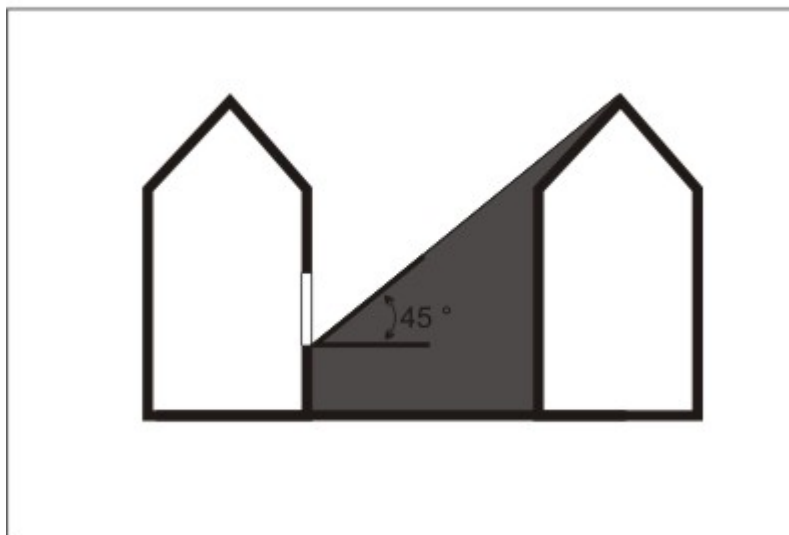


Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **50 %**.

ARTICLE UA 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.

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux superposés.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9
- pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

Dans le sous-secteur UA11 :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés.
- La cote du plancher du premier niveau aménagé doit être fixée au-dessus de la cote de référence ou, si la cote du terrain naturel est à une altitude sensiblement égale ou légèrement supérieure à la cote de référence, la cote du plancher du premier niveau habitable doit être égale à la cote du terrain naturel + 0,30 m (sauf pour les abris de jardin et les garages)
- Les sous-sols et caves enterrées ou semi-enterrés sont interdits.

- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière (ou de la cote de l'égout de la toiture) n'est pas pris en compte.

Dans le secteur UAi 2 :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés.
- Le plancher habitable de toute construction doit être situé au-dessus de la cote de référence.
- Les sous-sols et caves enterrées ou semi-enterrés sont interdits.
- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière (ou de la cote de l'égout de la toiture) n'est pas pris en compte.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

La teinte des matériaux sera le noir teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront peintes dans les teintes locales.

Les dormants sont encastrés aux maçonneries. Sur les façades sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Tout percement existant et cohérent avec la logique de conception de l'ensemble des percements doit être préservé, restauré ou restitué.

Toute création, en cas de réhabilitation, doit se faire en référence avec les percements existants et préservés. Elle tiendra compte de la composition d'ensemble.

Dans le cas d'une réfection de menuiserie, la partition des vitrages sera en accord avec la période de construction du bâti (cf. fin du règlement)

Les châssis de toit seront autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

3. L'aspect des maçonneries :

Pour les façades des bâtiments principaux et les constructions annexes, les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») et les bardages sont autorisés.

4. Les clôtures :

- à l'alignement : seront autorisées les clôtures construites et maçonnées sous la forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 1.30 m**, surélevé de lisses bois horizontales ou de lisses de bois seules.

Les clôtures ne dépasseront pas **1.80 m**.

- en limites séparatives : seront autorisées les clôtures sous forme de murets de soubassement et surélevés d'un grillage, murets traditionnels en galets ou alors un grillage simple, **jusqu'à 1.80 m**.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Dans les secteurs 1 UAi 1 et 2,

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

5 – Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

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

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions d'habitation collective. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

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

1 – Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

2 - Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

3 – La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions.

Dans les secteurs UA i 1 et 2,

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront espacées de plus de 7 m.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones UB

Le secteur UB est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il correspond au secteur urbain de constructions contemporaines.

Un sous secteur UB i est créé correspondant à la zone inondable de la Mielle

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

Dans le secteur UB i, ne sont admis que :

- a. A condition : de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
 - les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les travaux usuels d'entretien et de gestion des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PLU,
- Les changements d'affectation.

Et sous réserve de la mise hors d'eau des constructions, par remblaiement (niveau de la côte de référence) :

- l'extension des constructions sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- les abris de jardin et les garages, sans changement de destination. Ceux-ci pourront être autorisés au niveau de la côte de référence moins 0.30 m sans creusement du sol.
- la reconstruction des bâtiments après sinistre,
- Toutefois, s'ils ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les garages et les abris de jardin pourront être autorisés au niveau de la cote de référence moins de 0.30 m sans creusement de sol.

b. Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs.

A condition :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
 - de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
 - de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
 - de ne pas conduire à une augmentation notable de population,
 - de ne pas être localisés ailleurs
- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
 - les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
 - les travaux usuels d'entretien et gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagement internes, traitement des façades, réfection des toitures), sans création de logement supplémentaire ;
 - l'adaptation ou la réfection, pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (rehaussement du premier niveau utile) y compris construction d'un étage) ;

c. Et à condition : de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens ou une augmentation des risques de nuisance en cas d'inondation :

- le changement d'affectation des locaux ;

d. Et à condition : d'assurer la sécurité des personnes :

- le changement de destination (notamment la transformation de commerces en habitation...). Dans ce cas, les pièces à usage de sommeil se trouveront à l'étage hors d'eau ;

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

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
2. Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Il est demandé d'aménager des issues groupées sur les RD 555 et 155 pour les constructions projetées.
4. 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article.

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

1. Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 m de la RD 155 et de la RD 555. Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 3 m minimum.
2. les constructions devront être implantées soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie et aux emprises publiques.
3. une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :
 - techniques,
 - architecturales dûment justifiées et reportées aux orientations d'aménagement
 - de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9

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

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait à une distance minimale **de 3 m**.

En outre, 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, **soit $L = H - 3$** .

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

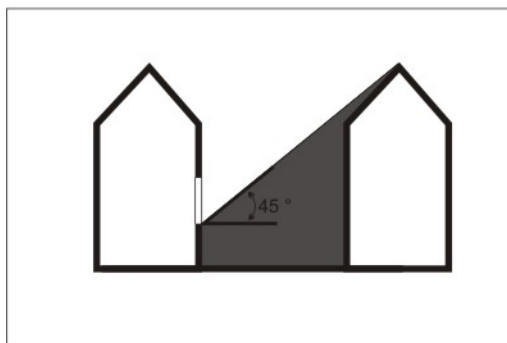
3 - Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9
- pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

Dans le sous-secteur UBi :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés.
- Le plancher habitable de toute construction doit être situé au-dessus de la cote de référence
- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière (ou de la cote de l'égout de la toiture) n'est pas pris en compte.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers ...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries : Les murs des habitations principales seront dans les teintes locales.

4. Les clôtures :

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par une barrière, montant la totalité de la clôture **à 1,80 m** maximum.

- en limites séparatives seront autorisées, les clôtures composées de murets de soubassement et éventuellement surélevés d'un grillage, murets traditionnels en galets ou alors un grillage simple, jusqu'à **1.30 m**.

Les clôtures pourront être composées d'une haie vive montant **à 2 m** au maximum comportant des essences locales dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

Dans le sous secteur UBi :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

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

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions d'habitation collective. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

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

1 – Il est exigé au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 – Les haies vives seront principalement composées d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement.

Dans le secteur UBi

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront espacées de plus de 7 m.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 3 : Règlement applicable aux zones UE

Le secteur UE est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce secteur est destiné aux équipements collectifs, aux équipements publics, aux campings et résidences hôtelières, aux activités tertiaires.

Un sous secteur UE i est créé correspondant à la zone inondable de la Mielle.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'habitation sauf les logements de fonction et les logements liés et nécessaires à l'équipement,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les installations et les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation si elle est compatible avec le caractère de la zone

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

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

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2. Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti - retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article.

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

Les constructions seront implantées au moins à **5 m** de la voie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,

- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 8 mètres ($L = H - 8$)

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9.

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 14 m.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence, si des considérations techniques le justifient.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

1 – Constructions :

L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.

Pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes de toitures pourront être identiques aux existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur les espaces publics. En bordure des voies : divers types de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du secteur et des types de clôtures dominants :

- murs pleins (maçonnés, moellons, galets...),
- clôtures végétales composées d'essences locales exclusivement, en doublage d'une grille ou d'un grillage.
- murs bahuts surmontés d'une claire – voie, doublés d'un rideau végétal composé d'essences locales exclusivement dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts, doivent être enduites sur leurs deux faces.

Dans le sous secteur UEi :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

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

1 – Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 – Les espaces verts ou libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou à proximité. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

3 – Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000 m² doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

Dans le secteur UEi :

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront espacées de plus de 7 m.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones Uy

Le secteur Uy est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est destiné aux établissements à usage commercial, industriel, artisanal et de services.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Uy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestières.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Uy 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.

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

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
2. Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE Uy 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de superficie minimale fixée

ARTICLE Uy 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions devront s'implanter une distance minimale de 5 mètres.

2 - Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9*

ARTICLE Uy 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - 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 ou 3 m si la limite séparative constitue une limite de zone.

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

2 - Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

3 - Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE Uy 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** du terrain.

ARTICLE Uiy10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut pas excéder **12 mètres**.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE Uy 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1 - Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les couvertures de toitures seront noires / gris anthracite.

Pour les extensions, elles devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Clôtures :

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Les haies seront constituées avec des essences locales mélangées, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts, doivent être enduites sur leurs deux faces.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder **2 m**.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

3 – Enseignes

Les enseignes à raisons sociales seront autorisées.

Le nombre d'enseignes sera de :

- Au maximum, 2 enseignes murales par activités, et par façade commerciale sur rue.
- Au maximum, 1 totem par activité située en retrait de la voie publique.

L'implantation se fera pour :

- les enseignes scellées au sol type totem : la hauteur totale maximum autorisée du dispositif est de 3 m depuis le niveau du sol sur lequel il est implanté. La largeur totale autorisée du dispositif est de 1.50 m. La surface maximum autorisée par face est de 4.5 m².
- sur les bâtiments, seules pourront être admises des enseignes constituées de lettre ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront parties de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE Uy 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Dans l'aménagement des espaces communs, il sera intégré des emplacements pour les deux – roues.

3 - Les aires de stationnement devront comporter au moins une place pour les personnes à mobilité réduite.

4 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...). Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espace vert.

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

1 – Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Cependant, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés dans la mesure du possible.

2 – Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les cuves d'hydrocarbures doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

3 – Il sera exigé au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE Uy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 1 AU

En application de l'article **R. 123 – 6 du code de l'urbanisme**, premier alinéa, la zone 1AU, à urbaniser, est ouverte à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un secteur 1 AUb est créé, destinée à accueillir des constructions bioclimatiques

Un secteur 1 AUd est créé, destiné à accueillir des logements prévus dans le cadre d'opération de mixité sociale.

Un secteur 1 AUe est créé, destiné à accueillir des équipements publics.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestières.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les opérations d'aménagement qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- Les dépôts de toute nature,

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUd

Rappel :

- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7).

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

- Les constructions ou les projets d'aménagement s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et permettant la desserte,
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.
- Les constructions sous réserve qu'elles rentrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale qui portera sur l'ensemble de l'un des secteurs 1 AU, et qui présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare, hors voirie et espaces publics, et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement. ou au prorata pour les

opérations portant sur des entités foncières **de moins** d'1 hectare au jour de l'approbation du PLU. Des densités inférieures pourraient être admises si des contraintes techniques liées à la pente du sol naturelle, et à des exigences techniques issues de la loi sur l'Eau ou dans le cas de la création d'espaces boisés ou paysages destinés à assurer une meilleure insertion urbaine par des coupures visuelles correspondant à des espaces collectifs.

Dans le sous secteur 1 AUd :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitat :

Par tranche de 10 logements ou de 900 m² de SHON : 3 PLS et 1 PLUS (ou produit équivalent au moment de l'opération) ; la notion de tranche de logements étant appréciée à partir de l'unité foncière existante, au jour d'approbation du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

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

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Les voies nouvelles : Elles devront se conformer aux orientations d'aménagement telles que reportées aux documents graphiques. 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4 – pour des opérations visant à créer 5 logements ou plus, ou un établissement recevant du public, les voies nouvelles devront intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur de 1 m 50.

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

1. *Alimentation en eau potable* : Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante

2. *Assainissement* :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 1 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règles.

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

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception du secteur 1 AUb et du secteur 1 AUd :

- 1 - Les constructions principales nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 m de la voie.
- 2 - Les constructions devront obligatoirement être implantées soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie et aux emprises publiques.

Dans les secteurs 1 AUb et 1 AUd,

Les constructions pourront être implantées en limite des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.
- Et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

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

Dans l'ensemble de la zone 1 AU

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait à une distance minimale **de 3 m**.

En outre, tout point de construction 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, **soit $L = H - 3$** .

Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.
- et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

ARTICLE 1 AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone 1 AU :

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUe :

L'emprise au sol des constructions est **de 40 %**.

Dans le secteur 1UAe,

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE 1 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUe :

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **11 mètres**.

Dans le secteur 1 AUe,

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 14 m.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3- Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exécutoires suffisants.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront avoir une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUe

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

D'autres dispositions concernant la pente des toitures peuvent toutefois être acceptées si cela est le fruit d'une réflexion architecturale, dans le cadre de dispositifs d'économie d'énergie ou d'isolation innovants, ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries : Les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») sont autorisés.

4. Les clôtures :

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par une barrière en bois, montant la totalité de la clôture à **1,80 m**, doublée par une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

- en limites séparatives : seront autorisées, les clôtures composées de murets de soubassement, surélevés d'un grillage, murets traditionnels en galets ou alors un grillage simple, jusqu'à **1.50 m**.

Les clôtures pourront être composées d'une haie vive, montant à **2 m** au maximum comportant des essences locales dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

Dans le secteur 1 AUe :

1 - Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration aux bâtiments.

2. Clôtures :

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Les haies seront constituées avec des essences locales mélangées, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder **2 m**.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE 1 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUe :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombres de places :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : **2 places de stationnement** aménagées par logement, dont une pourra avoir son propre dégagement au droit de la propriété.
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.**

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions à usage d'habitation collective.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur 1 AUe :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans l'aménagement des espaces communs, il sera intégré des emplacements pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Tous les établissements cités précédemment et recevant du public doivent comporter des emplacements pour les personnes à mobilité réduite.

2 - A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Dans l'ensemble de la zone :

1 – Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 - Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 6 : dispositions applicables au secteur 2 AU

En application de l'article **R. 123 – 6 du code de l'urbanisme**, dans la zone 2 AU, lorsque la desserte en équipements publics n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de la modification ou de la révision du PLU, il sera défini des règles spécifiques aux secteurs concernés.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

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

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sans objet

ARTICLE 2 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Aucune marge de reculement n'est fixée pour les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs pourront être implantés en limites séparatives.

Une implantation supérieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règles pour cet article

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

Sans objet

ARTICLE 2 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Sans objet

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

Sans objet

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone N

La zone naturelle et forestière est dite zone N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur NI: Secteur naturel, correspondant aux activités sportives et aux loisirs de plein air

Secteur Ni : secteur naturel, correspondant à la zone inondable de la Mielle.

Secteur Npv : secteur naturel correspondant aux implantations d'équipements destinés à la production d'énergies renouvelables

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 .L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R. 421 - 2**),

2 .Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article **L. 130 – 1 du Code de l'Urbanisme**.

Dans la zone N sont interdites, à l'exception du secteur Npv :

- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture de terrains de camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux le long des cours d'eau.
- Les installations classées,
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à l'exploitation du point d'eau,
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- l'établissement de toute construction superficielle ou souterraine, même provisoire, autre que celle strictement nécessaire à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- le stockage et la reconstruction de fumières sur les parcelles
- l'établissement ou l'extension d'étables et de stabulations libres, permanentes ou mobiles,
- l'installation d'abreuvoirs fixes et d'abris destinés au bétail,
- le remblaiement des excavations ou des carrières existantes est soumis à autorisation, seules les graves et les terres propres sont autorisées,

De plus, seront interdits dans les secteurs Ni et NI :

- Les exploitations forestières, agricoles et les entrepôts liés et nécessaires à ces activités ;

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N,

Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières et si le niveau d'équipement le permet :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.
- Le changement de destination, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et la création d'annexes à l'habitation.
 - ⊖ L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique...) dans la limite de 50 m² de SHOB totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'annexe à l'habitation ne doit pas être éloignée du bâtiment principal à usage d'habitation de plus de 25 m. Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou d'accès.

En plus, dans le secteur Ni, à condition :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
- de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- de ne pas conduire à une augmentation notable de population
- de ne pas pouvoir être localisé ailleurs,
- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation ;
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

Et à condition de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens ou une augmentation des risques de nuisance en cas d'inondation

Et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la cote de référence) :

- l'extension des constructions dans la limite de 40% de la surface hors œuvre brute ;
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Dans le secteur NI,

- les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de loisirs ou de sport de plein air.

Dans le secteur Npv :

- seules les constructions (bâtiments techniques) et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs visant à la production d'énergies renouvelables seront admises, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel,

4 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur calibrage éventuel (implantation minimale à 5 m du bord du cours d'eau).

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

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1 – Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

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

1 - *Dans le secteur N,*

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

Une implantation inférieure peut être imposée si elle est justifiée par des considérations techniques si cela contribue:

- à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- à une meilleure sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme.

2 - Si des bâtiments existent, l'extension mesurée située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti ;

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

1. *En secteur N :*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la 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.

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

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

2. Une implantation inférieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme

3. Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 m de la berge.**

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - *dans le secteur N, à l'exception du secteur Ni*

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux superposés : le niveau ou la partie de niveau dont les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la côte de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

Dans le secteur Ni,

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés.
Le plancher habitable de toute construction doit être situé au-dessus de la cote de référence.
Les sous-sols et caves enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Le niveau ou la ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins d'un mètre de la cote de la sablière(ou de la cote de l'égout de la toiture) n'est pas pris en compte.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c) d), f) de l'article R. 421 -9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

3 - Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

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

1 – Les toitures :

Les toitures des constructions devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les constructions d'habitations principales,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, d'autres dispositions seront admises : les matériaux de couleur noir ou Gris graphite.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et les extensions mesurées.

dans le secteur Npv :

Les toitures terrasses pourront être autorisées si cela est nécessaire à une meilleure intégration du bâti dans l'environnement du site.

2 – Les menuiseries

Dans le cas d'une réfection de menuiseries, la partition des vitrages sera en accord avec la période de construction du bâti. (Annexe du règlement)

3 – Les façades

Pour les façades des bâtiments principaux et les constructions annexes, les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») et les bardages bois sont autorisés.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, leur coloration sera dans les teintes locales. Les bardages sont autorisés.

4 – Les clôtures

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ni :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive **jusqu'à 2 mètres**. Cependant, elle sera principalement composée d'essences locales, dont la liste se trouve en annexe.

Dans le secteur Ni :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

5 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

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

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES 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 naturel, doivent être préservés.

En outre dans le secteur Ni,

Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 m.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 8: dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est une zone équipée ou non, à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou de la valeur économique des terres.

Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement sont autorisés en application du 2° de l'article R. 123 – 12 du code de l'urbanisme.

Secteur Ai Secteur agricole correspondant à la zone inondable de la Mielle.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels :

1. l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**art. R. 421-2 du code de l'urbanisme**)
2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, sont soumis à déclaration préalables, dans les cas visés à l'article **L. 130 – 1 du Code de l'Urbanisme**.

Sont interdits:

- Toutes constructions d'autre nature que celles directement liées et nécessaires avec l'activité agricole ou l'habitation des exploitants agricoles.
- les carrières et installations, constructions liées à cette activité,
- les terrains de camping et les stationnements des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

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

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

Dans le secteur A, excepté le secteur Ai :

- les affouillements, les exhaussements de sol et les installations classées soumises à déclaration après demande justifiée du pétitionnaire, nécessités par l'aménagement de la déviation de la RN 134 en traversée de Gurmençon et d'Asasp, ainsi que par les mesures concernant l'environnement
- si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques :
 - o les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...)
 - o Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateur)
- Si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et de superstructure :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés qu'à partir d'une distance de 5 m du bord du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel.
- cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.
- L'agrandissement, l'extension, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée et dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques en application du 2° de l'article R. 123 – 12 du code de l'urbanisme et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, réservoir,...) et les équipements publics d'infrastructures liés à une activité de sports (chemin de randonnée) à condition de ne pas porter atteinte au site.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières

Dans le secteur Ai

Si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...)
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...)

Si le niveau des équipements le permet, à savoir la desserte de l'unité foncière par les réseaux d'infrastructure (eau potable, assainissement, électricité, voirie) et de superstructure :

- les bâtiments agricoles (existence effective d'une activité agricole et de bâtiment adapté à cette activité)
- la restauration, la rénovation et l'extension de 40% de la surface hors œuvre brute des constructions existantes sans changement de destination.
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

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

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – RESEAUX D'ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – RESEAUX DIVERS

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

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

1 - En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de tout bâti, soit à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à la limite de fait entre séparant le terrain de la voie.

2 - Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3 - Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

Un recul de dimension supérieure peut toutefois être imposé, s'il contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres, apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour des conditions techniques ou pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Une implantation différente est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cependant, une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour des raisons techniques.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans le secteur A :

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- Pour les constructions d'habitation : **8 m** à l'égout du toit à partir du point le plus bas avant les éventuels affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la réalisation ;
- Pour les constructions et installations liées à l'activité agricole : **10 m à l'égout du toit** à partir du point le plus bas avant les éventuels affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la réalisation.

Dans le secteur Ai :

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés.

Le plancher habitable de toute construction doit être situé au-dessus de la cote de référence. Les sous-sols et caves enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Le niveau ou la ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins d'un mètre de la cote de la sablière(ou de la cote de l'égout de la toiture) n'est pas pris en compte.

2- Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques,
- pour l'extension mesurée, la restauration et la reconstruction au même gabarit des constructions existantes.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

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

Dans l'ensemble de la zone A :

1 – Les toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les teintes des matériaux seront le noir et le brun foncé teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

Pour les constructions liées à l'exploitation et l'activité agricole, les toitures auront une pente minimale de 25 %.

Les matériaux seront dans les couleurs noires ou Gris graphite.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif, si cela est rendu nécessaire par des raisons architecturales.

2 – Les menuiseries

Dans le cas d'une réfection de menuiseries, la partition des vitrages sera en accord avec la période de construction du bâti.

3 – Les façades

Pour les façades des bâtiments principaux et les constructions annexes, les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») et les bardages bois sont autorisés.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, leur coloration sera dans les teintes locales. Les bardages sont autorisés.

4 – Les clôtures

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret de soubassement, ou muret traditionnel en galets ou en pierre sèche, d'une hauteur **maximale de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par une barrière de bois ou de tout autre dispositif à claire voie, montant la totalité de la clôture à **1, 80 m**.
- en limites séparatives : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret de soubassement, surélevé d'une barrière de bois, ou muret traditionnel en galet ou en pierre sèche, jusqu'à **1, 80 m**.

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive **jusqu'à 2 mètres**. Cependant, elle sera principalement composée d'essences locales, dont la liste se trouve en annexe.

Dans le secteur Ai :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées

5 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

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

En application de l'article **L. 123 – 1 – 2 du code de l'Urbanisme**, le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

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

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

En outre dans le secteur Ai,

- les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 m,

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

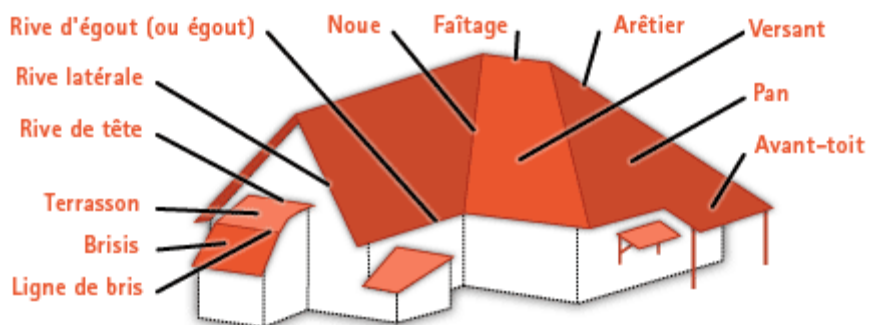
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Annexes

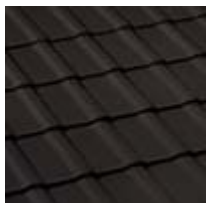
Insérées à titre de conseil

Annexe 1 : Couverture

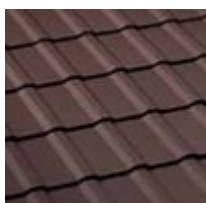
1. Définitions



2. Coloris recommandés (références minimales)



Noir



Brun foncé

Annexe 2 : Nuancier végétal

La liste suivante n'est pas exhaustive ; elle présente seulement les essences les plus courantes dans les paysages béarnais, ainsi que les variétés susceptibles de s'harmoniser avec les essences locales.

Arbres

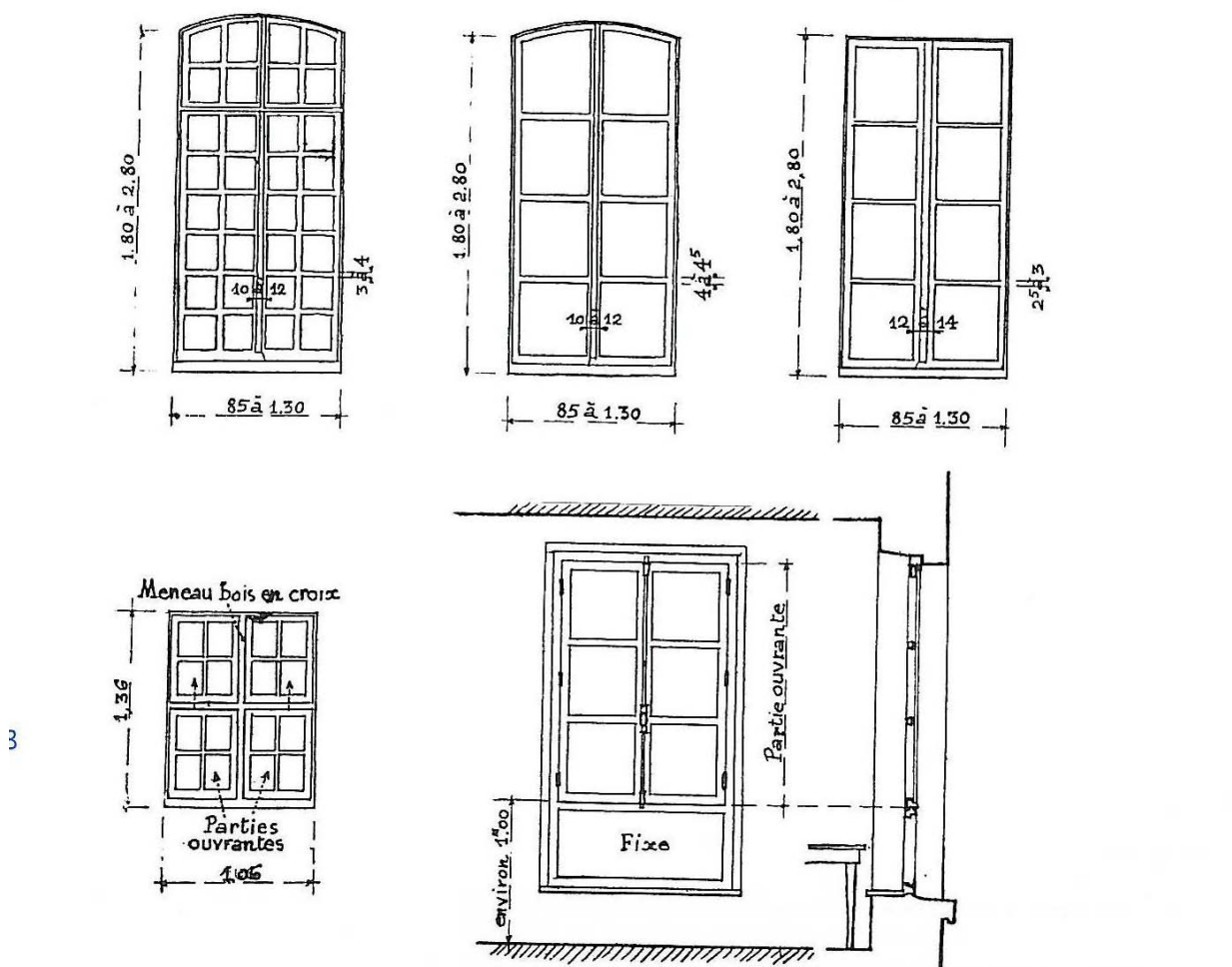
<i>Arbres à grand développement</i>
Erable (champêtre, sycomore, plane)
Châtaignier
Chêne
Frêne (commun, à fleurs)
Hêtre
Tilleul (à grandes feuilles, à petites feuilles)
Marronnier
<i>Arbres à moyen développement</i>
Noyer
Pommier
Poirier
Cerisier
Prunier
Robinier
Merisier
Figuier
Bouleau
Laurier sauce
Néflier

Essences fleuries ponctuellement incorporées dans les haies.
Seringat
Lilas
Rosier rugueux
Hibiscus
Millepertuis
Corète du Japon
Bruyère arbustive
Abélia
Arbousier
Vitex agnus
Deutzia
Coronille
Oranger du Mexique
Cornouiller stolonifera
Hortensia
Camellia
Rhododendron

Arbustes

Amandier
Aubépine
Buis
Chèvrefeuille (japonica)
Arbre aux papillons
Cornouiller sanguin
Cognassier
Eglantier
Erable champêtre
Framboisier
Genet
Groseillier
Houx
Noisetier
Prunellier
Sureau
Troène
Néflier
Arbre aux faisans
Symphorine
Saule osier
Bourdaine

Annexe 3 : Partition des vitrages (dans le cas de restauration)



TYPES DE MENUISERIE ET DE PETITS BOIS EXTRAIT DE "DOYON HUBRECHT"

