

Département des Pyrénées Atlantiques

Commune de BEDOUS

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

PROCEDURE ANTERIEURE	ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
	Prescrit le : 06 mars 2009	4.1
	PROJET ARRETE LE : 29 JUIN 2012	
	PLU APPROUVE LE : juin 2013	



PAYS-CITES



SITE & ARCHITECTURE

TABLE DES MATIERES

REGLES GENERALES	8
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	8
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS.....	9
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	9
ARTICLE V – DROIT DE PREEMPTION :	9
ARTICLE VI – RAPPELS :	10
ZONE UA	11
CARACTERE DE LA ZONE	11
ARTICLE UA -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
ARTICLE UA -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	11
ARTICLE UA -3 - ACCES ET VOIRIE	12
ARTICLE UA -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	12
ARTICLE UA -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	13
ARTICLE UA -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE UA -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	14
ARTICLE UA -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	14
ARTICLE UA -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE UA -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15
ARTICLE UA -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE UA -12 - STATIONNEMENT.....	16
ARTICLE UA -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	17
ARTICLE UA -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	17

ZONE UB	19
CARACTERE DE LA ZONE	19
ARTICLE UB -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE UB -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	20
ARTICLE UB -3 - ACCES ET VOIRIE	20
ARTICLE UB -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	20
ARTICLE UB -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	21
ARTICLE UB -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	21
ARTICLE UB -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	22
ARTICLE UB -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	22
ARTICLE UB -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE UB -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UB -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UB -12 - STATIONNEMENT.....	24
ARTICLE UB -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	25
ARTICLE UB -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	25
ZONE UY	26
CARACTERE DE LA ZONE	26
ARTICLE UY -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	26
ARTICLE UY -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	27
ARTICLE UY -3 - ACCES ET VOIRIE	27
ARTICLE UY -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	27
ARTICLE UY -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	28
ARTICLE UY -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	28
ARTICLE UY -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	29
ARTICLE UY -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	29
ARTICLE UY -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UY -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UY -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UY -12 - STATIONNEMENT.....	30
ARTICLE UY -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	31
ARTICLE UY -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
ZONE UF	32
ARTICLE UF-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32
ARTICLE UF-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	32
ARTICLE UF-3 - ACCES ET VOIRIE	32
ARTICLE UF-4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	33
ARTICLE UF-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	34
ARTICLE UF-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	34
ARTICLE UF-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	34
ARTICLE UF-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	34
ARTICLE UF -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE UF -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UF -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE UF -12 - STATIONNEMENT.....	35
ARTICLE UF -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	36
ARTICLE UF -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36

ZONE 1AU	38
CARACTERE DE LA ZONE	38
ARTICLE 1AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	38
ARTICLE 1AU -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	38
ARTICLE 1AU -3 - ACCES ET VOIRIE	39
ARTICLE 1AU -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	40
ARTICLE 1AU -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	41
ARTICLE 1AU -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	41
ARTICLE 1AU -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	41
ARTICLE 1AU -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	42
ARTICLE 1AU -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE 1AU -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	42
ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE 1AU -12 - STATIONNEMENT.....	44
ARTICLE 1AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	45
ARTICLE 1AU -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	45
ZONE 2AU	46
CARACTERE DE LA ZONE	46
ARTICLE 2AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE 2AU -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	46
ARTICLE 2AU -3 - ACCES ET VOIRIE	46
ARTICLE 2AU -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	47
ARTICLE 2AU -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES : Néant.....	47
ARTICLE 2AU -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE 2AU -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	47
ARTICLE 2AU -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :	47
ARTICLE 2AU -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 2AU -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 2AU -12 - STATIONNEMENT	47
ARTICLE 2AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	47
ARTICLE 2AU -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	47

ZONE A	48
CARACTERE DE LA ZONE	48
ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	48
ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	49
ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE	49
ARTICLE A-4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	49
ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	51
ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	51
ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	51
ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT.....	53
ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	53
ARTICLE A-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	53
ZONE N	54
CARACTERE DE LA ZONE :	54
ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	54
ARTICLE N -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	56
ARTICLE N -3 - ACCES ET VOIRIE	56
ARTICLE N -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	57
ARTICLE N -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	58
ARTICLE N -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	58
ARTICLE N -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE.....	58
ARTICLE N -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	59
ARTICLE N -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE N -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE N -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE N -12 - STATIONNEMENT.....	60
ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	61
ARTICLE N -14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	61
ANNEXE 1 AU REGLEMENT : DEFINITIONS.....	62
ANNEXE 2 AU REGLEMENT : CROQUIS ILLUSTRATIFS	66

REGLES GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux ARTICLES L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La définition d'un ensemble de notions abordées dans ce Règlement est précisée en annexe à ce document.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEDOUS

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
2. Les articles L.111.10 et L.421.5 restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.
3. Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique sont présentées sur un plan annexé au plan local d'urbanisme.
4. Sont et demeurent aussi applicables les législations spécifiques concernant notamment :
 - les lois et directives d'aménagement,
 - les dispositions du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code de l'expropriation, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Code de la construction et de l'habitation, du Code minier, etc
 - La réglementation relative à la défense incendie,
 - Le Règlement sanitaire départemental
 - Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - les zones d'aménagement différées
 - le droit de préemption urbain
 - les zones d'aménagement concertées
 - les périmètres sensibles
 - la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement
 - les dispositions relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive (articles L.522-5 et 531-14 du Code du patrimoine et 322-1 et 322-2 du Code pénal),
 - les dispositions du décret du 14 mai 1991 et de celui du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
 - Les démolitions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site classé, ou portant sur les éléments de paysage architectural identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa, sont soumises à autorisation prévue à l'article R.421-28-c du code de l'urbanisme.
 - Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

Le PLU délimite des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N).

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

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

Ainsi le PLU comprend : (à revoir avec le zonage en cours de modifications)

- la zone urbaine UA de centre-bourg ;
- la zone urbaine UB de densité moindre que le centre-bourg, comprenant deux secteurs UBs et UBh ;
- la zone urbaine à vocation d'activités UY, avec un secteur UYd ;
- la zone urbaine UF réservée aux activités ferroviaires ;
- la zone à urbaniser à court terme 1AU ;
- la zone à urbaniser à long terme 2AU ;
- la zone agricole A, avec un secteur Ac ;
- la zone naturelle N comprenant quatre secteurs : Nth, Ntm, Nn, Ns.

Les documents graphiques, en outre, font apparaître :

- les espaces boisés classés (E.B.C.) en application de l'ARTICLE L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Dans ces espaces, toutes les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclarations préalables.
- les emplacements réservés (E.R.) pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des ARTICLES L.123-2 et R.123.11 du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs valant servitudes ou emplacements réservés, instaurés en attente de l'approbation par la commune d'un programme global ou pour favoriser la réalisation de programmes de logements avec mixité sociale, et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des ARTICLES L.123.2 et R.123.12 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, vestiges archéologiques)
- La configuration des terrains
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles ou bien des travaux qui sont sans effet au regard des dites règles.

ARTICLE V – DROIT DE PREEMPTION :

En application des articles L 212-1 (et suivants) et R 212-1 (et suivants) du Code de l'urbanisme, la commune dispose d'un droit de préemption sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Différée, instaurée par Arrêté préfectoral en date du (date à compléter)

ARTICLE VI – RAPPELS :

- Dans le champ de visibilité des monuments historiques (chapelle Jouers monument inscrit et chapelle d'Orcun monument classé), toute demande d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Il en est de même pour les permis de démolir.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130 et R.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Dans les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques :
 - les demandes de défrichement sont irrecevables.
 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier.
- Pour les éléments de paysage identifiés (bâtiments en zone UA ou repérés par des étoiles sur le plan de zonage), les travaux ayant pour effet de les modifier ou les supprimer, quand ils ne sont pas soumis à permis de construire, doivent faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ou de permis de démolir (cf articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'urbanisme).
- Dans le Règlement de chacune des zones, le texte marqué en italique avec une marge distingue des règles qui sont conseillées mais pas obligatoires.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

(Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone UA, qui couvre la partie dense agglomérée, correspond à une zone déjà urbanisée, ou pour laquelle les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter, principalement à usage d'habitation, de commerces, services et équipements.

ARTICLE UA -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage industriel et forestier, d'entrepôts,
- Les carrières, les gravières,
- Les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés,
- les terrains de camping, de caravanning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts à ciel ouvert, les dépôts de véhicules, les aires de stockage de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes, les aires d'exposition ou de vente de caravanes.

- En bordure des cours d'eau, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales.

Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU qui seraient détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve de répondre :
 - à des impératifs techniques,
 - ou à des fouilles historiques.

- Les installations classées soumises à déclaration préalable (liées à l'activité urbaine de la zone), les constructions à usage commercial ou artisanal, les aires de jeux et de sports sont autorisés sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances en terme de sécurité, de salubrité, de tranquillité, de commodité ou de bonne tenue du voisinage.

- La mise aux normes des constructions agricoles, à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil du cheptel.

ARTICLE UA -3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, collecte des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE UA -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines. Les eaux résiduelles non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Pour les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'aménagement et des groupes d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée -neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain- supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Toute surface de plancher supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.
Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonoïde avant le système d'infiltration.

4 - Réseaux :

Electricité – Téléphone :

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

A cet effet, dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitations, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Télévision – Radiodiffusion :

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE UA -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie publique ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie privée, ceci en continu (d'une limite séparative latérale à l'autre) ou semi continu (accolé sur une des limites séparatives latérales).

. Un recul de 3 mètres peut être accepté ou imposé :

- S'il apparaît nécessaire pour des questions de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Pour les équipements d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif ;
- Pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, auquel cas il pourra être imposé une implantation en retrait de l'emprise publique, alignée sur la ou les constructions voisines ;
- Pour l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas implantées à l'alignement, le recul existant pourra être maintenu.

. Dans le cas de recul mentionné précédemment ou de cour attenante à la voie ou emprise publique, la limite de propriété doit être matérialisée le long de la voie publique par une clôture (mur bahut) à l'alignement.

ARTICLE UA -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les constructions sont implantées :

. sur la limite séparative ou à 4 mètres au moins des limites, à l'exception des piscines non couvertes.

Cette bande de 20 mètres peut être réduite ou augmentée (jusqu'à 22 mètres) pour s'adapter aux immeubles avoisinants bâtis antérieurement à l'approbation du PLU.

Au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe précédent :

a. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$).

b. Les constructions sont implantées en limite ou à 4 m au moins des limites.

2. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur une opération d'aménagement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

3. Toutefois, à titre exceptionnel, les constructions (hors éléments de saillie tels que les débords de toiture) peuvent être implantées de 0,60 à 0,80 m de la limite séparative pour des motifs architecturaux à caractère patrimonial.

4. Autres implantations :

D'autres implantations peuvent être admises ou imposées pour :

- L'extension, l'aménagement, ou la reconstruction reprenant le même gabarit, des constructions existantes au jour d'approbation de la révision du PLU ;
- Les pignons implantés en limite, auquel cas ils ont un dépassement maximum de 2 m de la hauteur autorisée au titre des alinéas 1-b et 2-a ci-dessus peut être accepté ;
- Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, auquel cas elles peuvent être autorisées dans la bande de 4 m à partir de la limite séparative ;
- Les équipements d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif,

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

Non réglementé

ARTICLE UA -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

. La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- Pour les constructions neuves quand la largeur de la voie est supérieure à 6 mètres :
 - 10 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 3 niveaux superposés plus comble (R+2+C) à titre indicatif,
 - 13 m au faîtage de toiture.

- Quand la largeur de la voie est inférieure ou égale à 6 mètres :
 - 7 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 2 niveaux superposés plus comble (R+1+C) à titre indicatif,
 - 10 m au faîtage de toiture.

. Toutefois :

- une hauteur supérieure peut être acceptée :
 - en cas de reconstruction surface pour surface, et pour les bâtiments et ouvrages publics.
 - Pour les pignons implantés en limite.
- Il peut être imposé une hauteur alignée aux constructions voisines.

ARTICLE UA -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le champ de visibilité des monuments historiques : voir article VI des Règles générales.

Toitures : la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit avoir une pente d'au moins 80%.

Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50%.

La couverture doit être en ardoises naturelles ou d'aspect similaire disposant d'une bonne durabilité.

Dans le cas d'une réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher (abris de jardin).

L'éclairage principal des combles devra être assuré :

- par des lucarnes à deux ou trois eaux selon le modèle traditionnel,
- ou par des fenêtres de toit avec un maximum de 1m² par 25m² de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

Façades :

Les murs de façade seront réalisés en pierre ou ils seront enduits ou talochés fins au mortier de chaux dans un ton sable ou d'aspect similaire. Les couleurs vives sont proscrites pour les enduits de façades dans l'ensemble de la zone.

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garages ou de porches dont la largeur ne devra pas excéder la hauteur.

Clôtures :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être matérialisée par un mur plein (mur bahut) en pierre ou maçonnés d'une hauteur allant de 0.80 m minimum à 1,20 m maximum. Ils sont éventuellement surmontés d'une grille pour une hauteur totale de clôture ne devant pas dépasser 1,60m.

Des prescriptions particulières ou l'interdiction pourront être exigées si l'autorité compétente juge que la clôture à édifier compromet la sécurité publique, notamment la sécurité routière.

Réhabilitation de bâtisse ancienne de construction traditionnelle : D'une manière générale, les travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable respecteront l'aspect extérieur général de la construction notamment ses couleurs, ses matériaux et l'ordonnancement de la façade (ouvertures, décorations, corniche, etc.) ou cherchera à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé. La forme, la pente des toitures et le sens des façades seront conservés.

Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre peut être tolérée dans le cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Télévision - Radiodiffusion

Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique.

Tout sera mis en oeuvre pour ne pas rendre visibles les antennes de réception depuis l'espace public.

ARTICLE UA -12 - STATIONNEMENT

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

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

► **Habitations et hébergement hôtelier :**

Il sera exigé :

- une place minimum **par logement supplémentaire créé.**
- Une place minimum par chambre d'hôtel.

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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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

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

4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtements, plantations, mobilier urbain, ...).

5. Dans les groupes d'habitations et les opérations d'aménagement, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement, sauf en cas d'opération répondant aux deux alinéas suivants.

ARTICLE UA -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum, tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour quatre places).

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Les anciens puits à caractère traditionnel seront préservés.

ARTICLE UA-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

(Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone UB, qui couvre la partie dense agglomérée, correspond à une zone déjà urbanisée, ou pour laquelle les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter, principalement à usage d'habitation, de commerces, services et équipements

Il est introduit :

- un secteur UBs au quartier Suberlaché ;*
- Un secteur UBh en centre-bourg près de la gare, avec un minimum de logements locatifs sociaux.*

RAPPEL pour chaque article ci-dessous : Dans les secteurs de la commune concernés par le PPRN (trame grisée portée à titre indicatif sur le document graphique réglementaire), les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention d es risques naturels (cf Annexes au PLU).

ARTICLE UB -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage industriel, agricole et forestier,
- Les installations et bâtiments d'élevage d'une activité de nature professionnelle,
- Les carrières, les gravières,
- Les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés,
- les terrains de camping, de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts à ciel ouvert, les dépôts de véhicules, les aires de stockage de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux, les aires d'exposition ou de vente de caravanes.
- En bordure des cours d'eau, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux à ciel ouvert, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales. Quand le ruisseau n'est pas à ciel ouvert, la distance à respecter sur chaque rive est de 3 mètres.

Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU qui seraient détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

En secteur UBs :

Conformément à l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, sont interdites les constructions et installations supérieures à 10 m² de surface de plancher, pendant une durée au plus égale à cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

En secteur UBh : Sont interdites les constructions à usage artisanal, de commerces, de services.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve de répondre :
 - à des impératifs techniques,
 - ou à des fouilles historiques.

En secteur UBs : Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 10 m² maximum des constructions existantes, sous réserve de l'application du PPRN.

En secteur UBh : Les programmes de logements sont admis sous réserve de contenir au minimum 30% de logements locatifs sociaux correspondant à des niveaux de loyers et de ressources inférieurs à un plafond défini dans les critères d'attribution de prêts aidés de l'Etat du type PLUS (prêt locatif à usage social).

ARTICLE UB -3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, collecte des ordures ménagères, , ...

Il sera privilégié la création de voies nouvelles étroites, comprises entre 6 et 9 mètres d'emprise, pouvant prévoir des parties ponctuelles plus larges.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE UB -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

Pour les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

3 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines. Les eaux résiduelles non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Pour les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

Les eaux pluviales des voiries nouvelles, des parties communes des opérations d'aménagement et des groupes d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les trois cas, un pré-traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée -neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain- supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Toute construction supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonoïde avant le système d'infiltration.

4 - Réseaux :

Electricité - Téléphone

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

A cet effet, dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitations, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Télévision - Radiodiffusion

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE UB -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1. Les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum.
2. Dans le cas d'implantation en recul, la limite de propriété doit être matérialisée le long de la voie publique par une clôture (mur bahut) à l'alignement.
3. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur une opération d'aménagement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

4. Dans la marge de reculement de 3 mètres minimum fixée au premier alinéa du présent article, les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés.

ARTICLE UB -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$).
2. Les constructions sont implantées en limite ou à 4 m au moins des limites.
3. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur une opération d'aménagement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

4. Autres implantations :

D'autres implantations peuvent être admises ou imposées pour :

- L'extension, l'aménagement, ou la reconstruction reprenant le même gabarit, des constructions existantes au jour d'approbation de la révision du PLU ;
- Les pignons implantés en limite, auquel cas ils un dépassement maximum de 2 m de la hauteur autorisée au titre des alinéas 1-b et 2-a ci-dessus peut être accepté ;
- Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, auquel cas elles peuvent être autorisés dans la bande de 4 m à partir de la limite séparative ;
- Les équipements d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif,
- Eviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, auquel cas un retrait de 0,60 à 0,80 m pourra être imposé.

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

Non réglementé

ARTICLE UB -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Voir Règlement du PPRN

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum.

ARTICLE UB -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

. La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- Quand la largeur de la voie est supérieure à 6 mètres :
 - 10 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 3 niveaux superposés plus comble (R+2+C) à titre indicatif,
 - 13 m au faîtage de toiture.

- Quand la largeur de la voie est inférieure ou égale à 6 mètres :
 - 7 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 2 niveaux superposés plus comble (R+1+C) à titre indicatif,
 - 10 m au faîtage de toiture.

. Toutefois :

- une hauteur supérieure peut être acceptée :
 - en cas de reconstruction surface pour surface, et pour les bâtiments et ouvrages publics.
 - Pour les pignons implantés en limite.
- Il peut être imposé une hauteur alignée aux constructions voisines.

ARTICLE UB -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir Règlement du PPRN

Dans le champ de visibilité des monuments historiques : voir article VI des Règles générales.

Toitures : la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit avoir une pente d'au moins 80%.

Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50%.

La couverture doit être en ardoises naturelles ou d'aspect similaire disposant d'une bonne durabilité.

Dans le cas d'une réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin).

L'éclairage principal des combles devra être assuré :

- par des lucarnes à deux ou trois eaux selon le modèle traditionnel,
- ou par des fenêtres de toit avec un maximum de 1m² par 25m² de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

Façades :

Les murs de façade seront réalisés en pierre ou ils seront enduits ou talochés fins au mortier de chaux dans un ton sable ou d'aspect similaire. Les constructions en bois sont également autorisées, sous réserve que les façades soient peintes ou enduites dans des tons sable ou d'aspect similaire. Dans tous les cas, les couleurs vives sont proscrites pour les enduits de façades dans l'ensemble de la zone.

Ces règles s'appliquent pour l'ensemble des constructions, y compris les annexes quelle que soit leur surface de plancher.

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garages ou de porches dont la largeur ne devra pas excéder la hauteur.

Clôtures :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être matérialisée par un mur plein (mur bahut) en pierre ou maçonnés d'une hauteur allant de 0.80 m minimum à 1,20 m maximum. Ils sont éventuellement surmontés d'une grille pour une hauteur totale de clôture ne devant pas dépasser 1,60m.

Des prescriptions particulières ou l'interdiction pourront être exigées si l'autorité compétente juge que la clôture à édifier compromet la sécurité publique, notamment la sécurité routière.

Réhabilitation de bâtisse ancienne de construction traditionnelle : D'une manière générale, les travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable respecteront l'aspect extérieur général de la construction notamment ses couleurs, ses matériaux et l'ordonnancement de la façade (ouvertures, décorations, corniche, etc.) ou cherchera à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé. La forme, la pente des toitures et le sens des faitages seront conservés.

Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre peut être tolérée dans le cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Télévision - Radiodiffusion

Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique.

Tout sera mis en oeuvre pour ne pas rendre visibles les antennes de réception depuis l'espace public.

ARTICLE UB -12 - STATIONNEMENT

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

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

► **Habitations et hébergement hôtelier :**

Il sera exigé :

- une place minimum **par logement supplémentaire créé.**
- Une place minimum par chambre d'hôtel.

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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

► **Commerces et leurs annexes, Bureaux**

Une place pour 30 m² de surface de plancher

► **Bar, Restauration :** une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place pour 10 m² de salle de bar ou de restaurant

► **Equipements culturels, sociaux, sportifs :** une place pour 30 m² de surface de plancher

▶ **Maison de repos ou de convalescence, internats** : une place pour dix lits

▶ **Entrepôts, usines, etc.**

Une place pour 100 m² de surface de plancher

▶ **Autres constructions**

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

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

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

4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtements, plantations, mobilier urbain, ...).

5. Dans les groupes d'habitations et les opérations d'aménagement à vocation d'habitat, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement, sauf en cas d'opération répondant aux deux alinéas suivants.

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

ARTICLE UB -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum, tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour quatre places).

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Les anciens puits à caractère traditionnel seront préservés.

ARTICLE UB-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

(Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone UY recouvre l'ensemble des secteurs à vocation principale d'activités. Elle est destinée principalement à accueillir des activités artisanales et de services. Elle se situe principalement au quartier Suberlaché.

Il est distingué :

- *un secteur UYd, à dominante de gestion des déchets.*

ARTICLE UY -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage industriel,
- Les carrières, les gravières,
- Le stationnement isolé des caravanes, les terrains de camping, de caravaning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules, les aires de stockage de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux,
- En bordure des cours d'eau, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux à ciel ouvert, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales. Quand le ruisseau n'est pas à ciel ouvert, la distance à respecter sur chaque rive est de 3 mètres.
Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU qui seraient détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

De plus, en secteur UYd, sont interdites :

- les constructions à usage artisanal, commercial.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les occupations et utilisations du sol non interdites ne sont admises que sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances en terme de sécurité et de salubrité, ainsi que, en limite de zone UY, de tranquillité, de commodité ou de bonne tenue du voisinage.

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que sous réserve de répondre :

- à des impératifs techniques,
- ou à des fouilles historiques.

De plus, en secteur UYd, les constructions à usage de bureaux ne sont possibles qu'à condition d'être directement liées à l'activité de gestion des déchets.

ARTICLE UY -3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, collecte des ordures ménagères, ...

Il sera privilégié la création de voies nouvelles étroites. En cas de double-sens, elles feront 5,5 mètres de bande de roulement et 8 mètres d'emprise.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE UY -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UYd :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

Pour les opérations d'aménagement, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

En secteur UYd : Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune de Bedous pour le terrain concerné.

3 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales. Les eaux résiduaires non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Pour les opérations d'aménagement, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

Les eaux pluviales des voiries nouvelles et des parties communes des opérations d'aménagement (voirie interne, aires de stationnement communes, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée -neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain- supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Toute construction supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonoïde avant le système d'infiltration.

4 - Réseaux :

Electricité - Téléphone

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

A cet effet, dans les opérations d'aménagement, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Télévision - Radiodiffusion

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE UY -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur UYd : Non réglementé

En secteur UYd : Pour, les constructions existantes, les unités foncières doivent permettre d'assurer les conditions techniques d'assainissement. Pour les constructions nouvelles, les terrains doivent avoir une superficie au moins égale à celle définie par le schéma directeur d'assainissement de la commune de Bedous.

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

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1) Les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement.

2) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- . si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies
- . pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- . pour les équipements publics et les ouvrages d'intérêt général.

3) Dans la marge de reculement, fixée au premier alinéa du présent article, les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés.

ARTICLE UY -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

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

Un dépassement de 2 mètres 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 4 mètres minimum.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et installations publiques, si des considérations techniques le justifient.

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

Non réglementé

ARTICLE UY -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixé à 70% maximum de la surface du terrain.

ARTICLE UY -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

2. La hauteur de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est la plus importante,
avec la clause la plus favorable.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une largeur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large.

3. La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres.

4. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
5. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres.

ARTICLE UY -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les toitures seront de couleur à dominante noire ou grise.
2. Les toitures d'une seule pente sont interdites, sauf si un parti architectural dûment démontré.
3. Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.
4. L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
5. Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les opérations d'aménagement à vocation d'activités, une unité d'aspect.
6. Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, climatiseurs, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique.
Egalement, tout sera mis en oeuvre pour ne pas les rendre visibles depuis l'espace public.
7. Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre peut être tolérée dans le cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés

ARTICLE UY -12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :
 - ▶ **Commerces et leurs annexes, Bureaux**
 - Une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nette.
 - ▶ **Entrepôts, etc.**
 - Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nette,
 - Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
4. 3% des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature, de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
6. Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

7. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtements, plantations, mobilier urbain, ...).

ARTICLE UY -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement) et les espaces libres. Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone UF située autour de la gare est destinée aux activités ferroviaires.

ARTICLE UF-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage industriel,
- Les carrières, les gravières,
- Les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés,
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux,
- En bordure des cours d'eau, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales.

Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU qui seraient détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les occupations et utilisations du sol non interdites et répondant à la destination de la zone, ne sont admises que sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances en terme de sécurité et de salubrité, ainsi que, en limite de zone UF, de tranquillité, de commodité ou de bonne tenue du voisinage.

Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que sous réserve de répondre :

- à des impératifs techniques,
- ou à des fouilles historiques.

ARTICLE UF-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, collecte des ordures ménagères, ...

Il sera privilégié la création de voies nouvelles étroites. En cas de double-sens, elles feront 5,5 mètres de bande de roulement et 8 mètres d'emprise.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE UF-4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

3 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales. Les eaux résiduelles non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Les eaux pluviales des voiries nouvelles doivent être infiltrées sur ces emprises.

Un pré-traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée -neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain- supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Toute construction supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonoïde avant le système d'infiltration.

4 - Réseaux :

Electricité - Téléphone

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

A cet effet, dans les opérations d'aménagement, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Télévision - Radiodiffusion

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE UF-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1) Les constructions sont implantées à 5 m minimum de l'alignement.

2) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- . si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies
- . pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- . pour les équipements publics et les ouvrages d'intérêt général.

3) Dans la marge de reculement, fixée au premier alinéa du présent article, les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés.

ARTICLE UF-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

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

Un dépassement de 2 mètres 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 4 mètres minimum.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les constructions et installations publiques, si des considérations techniques le justifient.

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

Non réglementé

ARTICLE UF -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixé à 70% maximum de la surface du terrain.

ARTICLE UF -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

1. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

2. La hauteur de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
 - dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est la plus importante,
- avec la clause la plus favorable.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une largeur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large.

3. La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres.

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

5. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres.

ARTICLE UF -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les toitures seront de couleur à dominante noire ou grise.

2. Les toitures d'une seule pente sont interdites, sauf si un parti architectural dûment démontré.

3. Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

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

5. Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les opérations d'aménagement à vocation d'activités, une unité d'aspect.

6. Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, climatiseurs, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique. Egalement, tout sera mis en oeuvre pour ne pas les rendre visibles depuis l'espace public.

7. Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, des caractéristiques différentes de celles résultant de l'application des alinéas précédents peuvent être acceptées dans le cas d'un projet mettant en oeuvre l'utilisation de matériaux ou procédés de constructions permettant d'éviter l'émission de gaz effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie concernée.

ARTICLE UF -12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :
 - ▶ **Commerces et leurs annexes, Bureaux**
 - Une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nette.
 - ▶ **Entrepôts, etc.**
 - Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nette,
 - Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
3. La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.
4. 3% des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature, de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
6. Le garage des deux roues doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.
7. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtements, plantations, mobilier urbain, ...).

ARTICLE UF -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement) et les espaces libres. Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone 1AU correspond à une zone à caractère naturel destiné à être ouverte à court terme à l'urbanisation, principalement pour l'habitat, le commerce, les services, les équipements et l'artisanat. En dehors de la modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, des constructions ou des opérations d'une certaine importance peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (type ZAC, opération d'aménagement, groupement d'habitations), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (par participations de type PVR par exemple), aux conditions fixées par le Règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Elle couvre : les abords de la zone urbaine du centre-bourg et du hameau de Orcun.

RAPPEL pour chaque article ci-dessous : Dans les secteurs de la commune concernés par le PPRN (trame grisée portée à titre indicatif sur le document graphique réglementaire), les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des risques naturels (cf Annexes au PLU).

ARTICLE 1AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir Règlement du PPRN

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage industriel, agricole et forestier, d'entrepôt,
- Les carrières, les gravières,
- Les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés,
- Les dépôts à ciel ouvert, les dépôts de véhicules, les aires de stockage de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux, les aires d'exposition ou de vente de caravanes.
- En bordure des cours d'eau, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux à ciel ouvert, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales. Quand le ruisseau n'est pas à ciel ouvert, la distance à respecter sur chaque rive est de 3 mètres.
Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU qui seraient détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

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

Voir Règlement du PPRN

- 1) L'ensemble des occupations et utilisations du sol possibles dans la zone ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances en terme de sécurité, de salubrité publique, de tranquillité, de commodité ou de bonne tenue du voisinage.
Les occupations et utilisations du sol faisant l'objet de prescriptions complémentaires sont définies dans les alinéas suivants.
- 2) Dans l'ensemble de la zone, sont soumises à conditions :
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui sont autorisés sous réserve de répondre :
 - . à des impératifs techniques,
 - . ou et à des fouilles historiques.
- 3) Tant que le niveau des équipements dans la zone se révèle insuffisant, sont admis sous conditions :
 - l'aménagement, la restauration et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes, sans changement de destination,
 - les garages et abris de jardins liés et nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination.
- 4) . Sous réserve de la réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone ou sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant dans les deux cas le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et les documents réglementaires,
et à condition que l'opération porte sur la totalité de l'unité foncière et utilise au moins 70% de la surface de plancher théorique issue des règles d'emprises au sol,
peuvent alors être autorisés :
 - Les constructions à usage d'habitations, commerces, artisanat, services, bureaux, hôtelier, équipements,
 - Les extensions des constructions existantes, leurs annexes, dans le respect de ce règlement,
 - Les clôtures,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes,
 - les autres occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1AU-1.

ARTICLE 1AU -3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

Il sera privilégié la création de voies nouvelles étroites, comprises entre 6 et 9 mètres d'emprise, pouvant prévoir des parties ponctuelles plus larges.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE 1AU -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

Pour les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

3 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines. Les eaux résiduaires non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Pour les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, il sera mis en place d'un réseau séparatif d'eaux pluviales à l'intérieur de ces opérations.

Les eaux pluviales des voiries nouvelles, des parties communes des opérations d'aménagement et des groupes d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Dans les trois cas, un pré-traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les eaux de voirie, pour une superficie imperméabilisée -neuve ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain- supérieure ou égale à 250 m². Pour une superficie imperméabilisée neuve inférieure à 250 m², un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Toute construction supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphoné avant le système d'infiltration.

4 - Réseaux :

Electricité - Téléphone

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

A cet effet, dans les opérations d'aménagement et les groupes d'habitations, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Télévision - Radiodiffusion

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE 1AU -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie publique ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie privée, ceci en continu (d'une limite séparative latérale à l'autre) ou semi continu (accolé sur une des limites séparatives latérales).

. Un recul de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum peut être accepté ou imposé :

- S'il apparaît nécessaire pour des questions de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Pour les équipements d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif ;
- Pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, auquel cas il pourra être imposé une implantation en retrait de l'emprise publique, alignée sur la ou les constructions voisines ;
- Quand la configuration de la parcelle l'impose afin de préserver un espace privatif côté ensoleillé ;
- Pour l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas implantées à l'alignement, le recul existant pourra être maintenu.

. Dans le cas de cour attenante à la voie ou emprise publique, la limite de propriété doit être matérialisée le long de la voie publique par une clôture (mur bahut) à l'alignement.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur une opération d'aménagement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

ARTICLE 1AU -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE (*)

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement, les constructions sont implantées :
 - . sur la limite séparative ou à 4 mètres au moins des limites, à l'exception des piscines non couvertes.Cette bande de 20 mètres peut être réduite ou augmentée (jusqu'à 22 mètres) pour s'adapter aux immeubles avoisinants bâtis antérieurement à l'approbation du PLU.
2. Au-delà de la bande de 20 mètres définie au paragraphe précédent :
 - a. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres ($L \geq H - 3$).
 - b. Les constructions sont implantées en limite ou à 4 m au moins des limites.
3. Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur une opération d'aménagement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

4. Autres implantations :

D'autres implantations peuvent être admises ou imposées pour :

- L'extension, l'aménagement, ou la reconstruction reprenant le même gabarit, des constructions existantes au jour d'approbation de la révision du PLU ;
- Les pignons implantés en limite, auquel cas ils un dépassement maximum de 2 m de la hauteur autorisée au titre des alinéas 1-b et 2-a ci-dessus peut être accepté ;
- Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, auquel cas elles peuvent être autorisés dans la bande de 4 m à partir de la limite séparative ;
- Les équipements d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif,
- Eviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, auquel cas un retrait pourra être imposé.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Voir Règlement du PPRN

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum.

ARTICLE 1AU -10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

. La hauteur d'une construction ne peut excéder :

Pour les constructions neuves quand la largeur de la voie est supérieure à 6 mètres :

- 10 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 3 niveaux superposés plus comble (R+2+C) à titre indicatif,
- 13 m au faîtage de toiture.

Quand la largeur de la voie est inférieure ou égale à 6 mètres :

- 7 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 2 niveaux superposés plus comble (R+1+C) à titre indicatif,
- 10 m au faîtage de toiture.

. Toutefois :

- une hauteur supérieure peut être acceptée :
 - en cas de reconstruction surface pour surface, et pour les bâtiments et ouvrages publics.
 - Pour les pignons implantés en limite.
- Il peut être imposée une hauteur alignée aux constructions voisines.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir Règlement du PPRN

Dans le champ de visibilité des monuments historiques : voir article VI des Règles générales.

Toitures : la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit avoir une pente d'au moins 80%. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50%.

La couverture doit être en ardoises naturelles ou d'aspect similaire disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas d'une réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher (abris de jardin).

L'éclairage principal des combles devra être assuré :

- par des lucarnes à deux ou trois eaux selon le modèle traditionnel,
- ou par des fenêtres de toit avec un maximum de 1m² par 25m² de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

Façades :

Les murs de façade seront réalisés en pierre ou ils seront enduits ou talochés fins au mortier de chaux dans un ton sable ou d'aspect similaire. Les couleurs vives sont proscrites pour les enduits de façades dans l'ensemble de la zone.

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garages ou de porches dont la largeur ne devra pas excéder la hauteur.

Clôtures :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être matérialisée par un mur plein (mur bahut) en pierre ou maçonnés d'une hauteur allant de 0.80 m minimum à 1,20 m maximum. Ils sont éventuellement surmontés d'une grille pour une hauteur totale de clôture ne devant pas dépasser 1,60m.

Des prescriptions particulières ou l'interdiction pourront être exigées si l'autorité compétente juge que la clôture à édifier compromet la sécurité publique, notamment la sécurité routière.

Réhabilitation de bâtisse ancienne de construction traditionnelle : D'une manière générale, les travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable respecteront l'aspect extérieur général de la construction notamment ses couleurs, ses matériaux et l'ordonnancement de la façade (ouvertures, décorations, corniche, etc.) ou cherchera à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé. La forme, la pente des toitures et le sens des faitages seront conservés.

Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre peut être tolérée dans le cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Télévision - Radiodiffusion

Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique.

Tout sera mis en oeuvre pour ne pas rendre visibles les antennes de réception depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU -12 -STATIONNEMENT

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

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

▶ **Habitations et hôtels :**

Il sera exigé :

- une place minimum **par logement supplémentaire créé.**
- Une place minimum par chambre d'hôtel.

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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

▶ **Commerces et leurs annexes, Bureaux**

Une place pour 30 m² de surface de plancher

▶ **Bar, Restauration** : une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place pour 10 m² de salle de bar ou de restaurant

▶ **Equipements culturels, sociaux, sportifs** : une place pour 30 m² de surface de plancher

▶ **Maison de repos ou de convalescence, internats** : une place pour dix lits

▶ **Usines, etc.**

Une place pour 100 m² de surface de plancher

▶ **Autres constructions**

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

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

3. Si le stationnement ne peut être assuré par le constructeur sur l'unité foncière concernée ou sur une unité foncière située à 150 mètres au plus (à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places), une participation sera demandée conformément à l'article V des règles générales du présent Règlement.

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

5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtements, plantations, mobilier urbain, ...).

6. Dans les groupes d'habitations et les opérations d'aménagement à vocation d'habitat, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement, sauf en cas d'opération répondant aux deux alinéas suivants.

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

ARTICLE 1AU -13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum, tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour quatre places).

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Les anciens puits à caractère traditionnel seront préservés.

ARTICLE 1AU -14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

(Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone 2AU correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être ouverte à long terme à l'urbanisation en raison d'une capacité insuffisante des réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle couvre : le secteur non bâti situé entre l'ex-RN 134 et le chemin d'Accous au nord du cimetière.

RAPPEL : Dans les secteurs de la commune concernés par le PPRN (trame grisée sur le document graphique réglementaire), les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des risques naturels (cf Annexes au PLU).

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

Voir Règlement du PPRN

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites : toutes constructions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ; toute installation classée ;
-
- Les carrières, les gravières,
- Les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ; les caravanes isolées ;
- Les parcs d'attraction, les terrains de sports ou loisirs motorisés, les aires de jeux et de sports ; les golfs ;
- Les dépôts à ciel ouvert, les dépôts de véhicules, les aires de stockage de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes, les aires d'exposition ou de vente de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

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

Voir Règlement du PPRN

Les ouvrages publics et d'installations d'intérêt général, à condition de ne représenter qu'au maximum 2 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2AU -3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

ARTICLE 2AU -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Eau potable : Sans objet

2 - Eaux usées : Sans objet

3 - Eaux pluviales : Sans objet

4 - Réseaux : Sans objet

ARTICLE 2AU -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES : Néant

ARTICLE 2AU -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

. Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie publique.

. Un recul de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum peut être accepté ou imposé :

- S'il apparaît nécessaire pour des questions de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Pour les équipements d'intérêt général ou pour les équipements d'infrastructure de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE (*)

Les constructions sont implantées sur la limite séparative, à moins qu'un recul soit imposé pour des questions de sécurité ou de commodité du voisinage.

ARTICLE 2AU -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Sans objet

ARTICLE 2AU -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU -10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que les pylônes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

. La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 m au faîtage.

ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir Règlement du PPRN

Dans le champ de visibilité des monuments historiques : voir article VI des Règles générales.

ARTICLE 2AU -12 -STATIONNEMENT : Sans objet

ARTICLE 2AU -13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : Sans objet

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

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

La zone classée en A est une zone de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Elle contient un secteur Ac, couvrant les périmètres immédiats de captage d'eau potable définis par arrêtés préfectoraux.

RAPPEL 1 (PPRN), pour chaque article ci-dessous : Dans les secteurs de la commune concernés par le PPRN (trame grisée portée à titre indicatif sur le document graphique réglementaire), les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des risques naturels (cf Annexes au PLU).

RAPPEL 2 (périmètres protection captages d'eau potable), pour chaque article ci-dessous : Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection autour des captages d'eau potable en secteur Ac et dans le restant de ces périmètres de protection (cf annexes au PLU).

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone : Sont interdites toutes les constructions et installation, sauf :

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaire à la production agricole, pastorale et à l'élevage,
 - Les installations classées agricoles,
 - Les bâtiments et installations de transformation de cette production et de vente sur place,
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - L'habitation des personnes ayant une activité de production agricole effective à proximité immédiate du corps de ferme et à condition que l'activité le rende nécessaire,
 - Les extensions des constructions à destination d'habitation, dans les conditions définies à l'article A-2,
 - En bordure des cours d'eau, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales. Quand le ruisseau n'est pas à ciel ouvert, la distance à respecter sur chaque rive est de 3 mètres.
- Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU qui seraient détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Dans la zone aval du barrage de Bedous, quartier Houns d'Aygun : Sont interdites toutes les constructions et installations sur une longueur égale à 365 mètres par rapport au pied aval de l'ouvrage.

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

L'habitation liée et nécessaire à l'activité agricole ne peut être autorisée qu'à condition d'être localisée à proximité du corps de ferme.

Les bâtiments agricoles repérés sur le document graphique réglementaire par un triangle rose, peuvent changer de destination sans extension conformément à l'article L.123-3-1, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Pour les bâtiments non liés à l'exploitation agricole, sont seulement autorisés, sans extension, changement de destination ni création de logement supplémentaire :

- . les travaux d'entretien ;
- . leur reconstruction s'ils sont détruits par un sinistre non issue d'inondation, sans changement de destination.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Conformément à l'article L.145-3-1 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou bâtiment d'estives existants ou anciens, non desservis ou lorsqu'ils sont desservis par des voies non utilisables en période hivernale peut être subordonné à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics.

Les voies publiques et privées et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants. En particulier, les voies nouvelles privées en impasse devront permettre à leur extrémité le retournement des véhicules appelés à l'utiliser.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumis à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, collecte des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE A-4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Préalable :

Conformément à l'article L.145-3-1 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou bâtiment d'estives existants ou anciens, non desservis par les réseaux peut être subordonné

à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics.

2 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable par captage, puits ou forage particulier est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

3- Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire quand il existe au droit du terrain.

Dans les autres cas, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation, sera exigé.

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit. L'évacuation des eaux usées agricoles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

4 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines. Les eaux résiduelles non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Les eaux pluviales des accès nouveaux doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toute construction supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonoïde avant le système d'infiltration.

5 - Réseaux :

Electricité - Téléphone

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

Télévision - Radiodiffusion

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement conforme à la réglementation.

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

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

- 1) Les constructions sont implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 2) Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement si des constructions sont déjà existantes à l'alignement sur la parcelle et si cette implantation ne touche pas des arbres existants et ne représente pas de risque de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- 3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :
 - . si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies
 - . pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - . pour les équipements publics et les ouvrages d'intérêt général.
- 4) Ces règles s'appliquent à l'extension des constructions à destination d'habitation existantes. Un retrait inférieur à 5m sera cependant admis pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

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 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative.
2. Les constructions sont implantées en limite ou à 4 mètres minimum.
3. Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU ou lorsque la configuration de la parcelle l'impose.
4. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 4 m à partir de la limite séparative.
5. Ces règles s'appliquent aux extensions des constructions à destination d'habitation existantes. L'implantation à l'alignement ou un retrait inférieur à 4m sera cependant admis pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à l'alignement ou à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

Non réglementé

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

1. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du niveau naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.
2. La hauteur de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq D$).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
 - dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est la plus importante,
- avec la clause la plus favorable.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une largeur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large.

3. La hauteur d'une construction ne peut excéder ne peut excéder 12 mètres.

Ces règles s'appliquent aux extensions des constructions à destination d'habitation.

4. La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.
En outre, les clôtures implantées en limite séparative ne pourront dépasser 1,60 mètre.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le champ de visibilité des monuments historiques : voir article VI des Règles générales.

1. Pour les bâtiments d'habitation :

Toitures : la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit avoir une pente d'au moins 80%.

Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50%.

La couverture doit être en ardoises naturelles ou d'aspect similaire disposant d'une bonne durabilité.

Dans le cas d'une réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher (abris de jardin).

L'éclairage principal des combles devra être assuré :

- par des lucarnes à deux ou trois eaux selon le modèle traditionnel,
- ou par des fenêtres de toit avec un maximum de 1m² par 25m² de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

Façades :

Les murs de façade seront réalisés en pierre ou ils seront enduits ou talochés fins au mortier de chaux dans un ton sable ou d'aspect similaire. Les couleurs vives sont proscrites pour les enduits de façades dans l'ensemble de la zone.

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garages ou de porches dont la largeur ne devra pas excéder la hauteur.

Clôtures :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être matérialisée par un mur plein (mur bahut) en pierre ou maçonneries d'une hauteur allant de 0.80 m minimum à 1,20 m maximum. Ils sont éventuellement surmontés d'une grille pour une hauteur totale de clôture ne devant pas dépasser 1,60m.

Des prescriptions particulières ou l'interdiction pourront être exigées si l'autorité compétente juge que la clôture à édifier compromet la sécurité publique, notamment la sécurité routière.

Télévision - Radiodiffusion

Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique. Tout sera mis en oeuvre pour ne pas rendre visibles les antennes de réception depuis l'espace public.

2. Pour les autres bâtiments agricoles :

1. Les toitures seront de couleur à dominante noire ou grise.
2. Les toitures d'une seule pente sont interdites, sauf si un parti architectural dûment démontré.
3. Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

3. Réhabilitation de bâtisse ancienne de construction traditionnelle : D'une manière générale, les travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable respecteront l'aspect extérieur général de la construction notamment ses couleurs, ses matériaux et l'ordonnement de la façade (ouvertures, décorations, corniche, etc.) ou cherchera à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé. La forme, la pente des toitures et le sens des faitages seront conservés.

4. Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre peut être tolérée dans le cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum, tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : (Rappel du Rapport de présentation, 2° partie)

Zone naturelle et forestière à protéger, équipées 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.

Sont introduits quatre secteurs :

- Secteur Nth, à vocation touristique, sous conditions ;
- Secteur Ntm, avec possibilité d'aires de campings limitées, de changement de destination pour de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, de vente à la ferme ;
- Secteur Nn, couvrant les milieux naturels à préserver notamment le long des cours d'eau ou corridors écologiques ;
- Secteur Ns pour la station d'épuration.

RAPPEL 1 (PPRN) : Dans les secteurs de la commune concernés par le PPRN (trame grisée portée à titre indicatif sur le document graphique réglementaire), les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions du Plan de Prévention des risques naturels (cf Annexes au PLU).

RAPPEL 2 (périmètres protection captages d'eau potable) : Les occupations et utilisations du sol doivent satisfaire aux dispositions des arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection autour des captages d'eau potable en secteur Ac et dans le restant de ces périmètres de protection (cf annexes au PLU).

ARTICLE N -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En bordure des cours d'eau, sont interdits tous modes nouveaux d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles d'entraver le libre écoulement de l'eau en cas d'inondation ou de pluies torrentielles, ainsi que de gêner le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien ou aux travaux d'aménagement du lit.

A cet effet, dans une zone de 5 mètres au minimum sur chaque rive le long des ruisseaux à ciel ouvert, sont interdites toutes constructions nouvelles, y compris les abris de jardin et les garages, ainsi que les clôtures pleines, bâties ou végétales. Quand le ruisseau n'est pas à ciel ouvert, la distance à respecter sur chaque rive est de 3 mètres.

Dans le cas de modes d'occupation ou d'utilisation du sol existants avant l'approbation du présent PLU détruits ou fortement endommagés suite à une inondation, leur reconstruction devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Dans la zone aval du barrage de Bedous, quartier Houns d'Aygun : Sont interdites toutes les constructions et installations sur une longueur égale à 365 mètres par rapport au pied aval de l'ouvrage.

De plus :

- . les occupations et utilisations du sol interdites sont précisées dans les tableaux ci-après.
- . Celles non mentionnées dans l'article N-2 sont également interdites.

Destination de la construction	N	Nth	Ntm	Nn	Ns
Habitation	Interdit sauf travaux sur les constructions existantes dans les conditions des articles L.145-3-I et L.145-3-III du Code de l'urbanisme	Habitations nouvelles Interdites	Interdit sauf par changements de destination de constructions existantes et dans les conditions des articles L.145-3-I et L.145-3-III du Code de l'urbanisme	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Hébergement hôtelier	Interdit	(voir article N-2)	Nouveaux : Interdit	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Commerce, artisanat, bureaux	Interdit sauf travaux sur les constructions existantes dans les conditions des articles L.145-3-I et L.145-3-III du Code de l'urbanisme	Artisanat : interdits Commerces, bureaux : voir article N-2	Artisanat, bureaux : interdits Commerces : voir article N-2	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Industrie, entrepôt	Interdit sauf celles liées à la mise en valeur de ressources naturelles	Interdit	Interdit	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Exploitation agricole ou forestière	Bâtiments d'élevages nouveaux interdits Habitation nouvelle d'agriculteur interdit	Interdit	Bâtiments d'élevages nouveaux interdits	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Services publics ou d'intérêt collectif	-	-	-	(voir article N-2)	(voir article N-2)
Parc d'attraction, aires de jeux et de sports, golfs	Interdit	Parc d'attraction, golf : interdits (voir article N-2)	Interdit	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes	Interdit	Interdit	Interdit	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Aires de stationnement ouvertes au public	-	-	-	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, caravanes isolées, habitations légères de loisirs	Interdit	(voir article N-2) Golf interdit	Interdits : . Parc résidentiel de loisirs ; . Stationnement isolé des caravanes	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit
Equipements liés à la pratique du ski et de la randonnée, au sens de l'article L.145-3-1 du Code de l'urbanisme	-	Interdit	Equipements liés à la pratique du ski : interdit	Nouveau ou extension : Interdit	Interdit

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

Sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, et des avis mentionnés dans l'article VII des Règles générales (premier point) du présent Règlement, sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteurs Nn, Ns et Ntm :

- . L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- . Les changements de destinations en faveur de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, du commerce et de l'artisanat, sous réserve de l'application des articles N-3 et N-4 du présent règlement ;
- . Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ;
- . Les locaux d'accueil des randonneurs compatibles avec l'article L.145-3-1 du code de l'urbanisme ;
- . les bâtiments d'exploitation forestière ou agricole hormis ceux d'élevage.

2. De plus, en secteur Nth, à condition de s'intégrer dans l'environnement :

- . Terrains de camping et de caravanage, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs
- . les locaux techniques ou d'accueil du public (billetterie, sanitaires, ...) liés à une activité touristique
- . aires de stationnement ouvertes au public,
- . aires de jeux et de sports non motorisés, inférieures à 2 ha.

3. En secteur Ntm, à condition de s'intégrer dans l'environnement :

- . camping accueillant au plus six tentes mais pas de caravanes ou de résidence mobile de loisir ou d'habitation légère de loisir ;
- . L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- . Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la destination du secteur ni à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

4. En secteur Ns :

- . Equipement public ou d'intérêt collectif, correspondant à la station d'épuration.

5. En secteur Nn :

- . Equipement public ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N -3 - ACCES ET VOIRIE

Conformément à l'article L.145-3-1 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou bâtiment d'estives existants ou anciens, non desservis ou lorsqu'ils sont desservis par des voies non utilisables en période hivernale peut être subordonné à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics.

Les voies publiques et privées et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants. En particulier, les voies nouvelles privées en impasse devront permettre à leur extrémité le retournement des véhicules appelés à l'utiliser.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétonniers peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone : défense contre l'incendie, protection civile, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, collecte des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées à titre temporaire, ou à titre définitif que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de circuler et se retourner aisément (dont pompiers, secours, ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE N -4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1 - Préalable :

Conformément à l'article L.145-3-1 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou bâtiment d'estives existants ou anciens, non desservis par les réseaux peut être subordonné à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics.

2 - Eau potable :

Toute construction ou installation accueillant des populations devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable par captage, puits ou forage particulier est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique, à l'exception des hébergements hôteliers.

3 - Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire quand il existe au droit du terrain. Dans les autres cas, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation, sera exigé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau public d'assainissement.

4 - Eaux pluviales :

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées est strictement interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'eaux pluviales, excepté les eaux de vidange déchlorées des piscines. Les eaux résiduelles non domestiques doivent être épurées.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur réservé à cet effet s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conforme aux articles 640 et 641 du Code civil.

Toute construction supérieure à 80 m², ne doit pas aggraver l'écoulement des eaux pluviales. A cet effet, après le calcul des capacités d'écoulement avant et après aménagement par la maîtrise d'œuvre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain, par exemple à l'aide de puits filtrants, d'ouvrages de rétention (tels que bassin, noue, puits filtrants, etc).

Dans tous les cas, l'installation de dispositifs d'infiltration est soumise à une étude de sol obligatoire, en préalable à la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le regard de décantation doit être visitable avec départ siphonide avant le système d'infiltration.

5 - Réseaux :

Electricité - Téléphone

La création et l'extension des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

Télévision - Radiodiffusion

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 et 90.1170 du 29 septembre 1990.

ARTICLE N -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement (*voir schéma directeur d'assainissement*).

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

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

- 1) Les constructions sont implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 2) Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement si des constructions sont déjà existantes à l'alignement sur la parcelle et si cette implantation ne touche pas des arbres existants et ne représente pas de risque de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- 3) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :
 - . si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies
 - . pour les équipements publics et les ouvrages d'intérêt général
- 4) Les saillies telles que débord de toit, pourront être admises au-dessus des voies au-delà d'une hauteur de 4,30 m mesurée par rapport au sol si elles n'excèdent pas 0,80 m.
- 5) Ces règles s'appliquent à l'extension des constructions à destination d'habitation existantes. Un retrait inférieur à 5m sera cependant admis pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

ARTICLE N -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

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 3 mètres.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite séparative.
2. Les constructions sont implantées en limite ou à 4 mètres minimum.
3. Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU ou lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

4. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 4 m à partir de la limite séparative.
5. Ces règles s'appliquent aux extensions des constructions à destination d'habitation existantes. L'implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4m sera cependant admise pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à l'alignement ou à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

Non réglementé

ARTICLE N -9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteurs Nth : Non réglementé.

En secteur Nth : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE N -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf schémas de simple illustration dans les Annexes de ce Règlement de PLU.)

. La hauteur des constructions définie dans les alinéas suivants est mesurée à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Les dispositifs techniques tels que cheminées ou antennes peuvent être tolérés au-delà de la hauteur définie.

. La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 7 m à l'égout des toits, soit l'équivalent de 2 niveaux superposés plus comble (R+1+C) à titre indicatif,
- 10 m au faîtage de de toiture.

. Toutefois :

- une hauteur supérieure peut être acceptée :
 - en cas de reconstruction surface pour surface, et pour les bâtiments et ouvrages publics.
 - Pour les pignons implantés en limite.
- Il peut être imposée une hauteur alignée aux constructions voisines.

Ces règles s'appliquent aux extensions des constructions à destination d'habitation.

ARTICLE N -11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le champ de visibilité des monuments historiques : voir article VI des Règles générales.

Toitures : la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit avoir une pente d'au moins 80%.

Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50%.

La couverture doit être en ardoises naturelles ou d'aspect similaire disposant d'une bonne durabilité.

Dans le cas d'une réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher (abris de jardin).

L'éclairage principal des combles devra être assuré :

- par des lucarnes à deux ou trois eaux selon le modèle traditionnel,
- ou par des fenêtres de toit avec un maximum de 1m² par 25m² de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la structure de la toiture.

Façades :

Les murs de façade seront réalisés en pierre ou ils seront enduits ou talochés fins au mortier de chaux dans un ton sable ou d'aspect similaire. Les couleurs vives sont proscrites pour les enduits de façades dans l'ensemble de la zone.

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garages ou de porches dont la largeur ne devra pas excéder la hauteur.

Clôtures :

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être matérialisée par un mur plein (mur bahut) en pierre ou maçonnés d'une hauteur allant de 0.80 m minimum à 1,20 m maximum. Ils sont éventuellement surmontés d'une grille pour une hauteur totale de clôture ne devant pas dépasser 1,60m.

Des prescriptions particulières ou l'interdiction pourront être exigées si l'autorité compétente juge que la clôture à édifier compromet la sécurité publique, notamment la sécurité routière.

Réhabilitation de bâtisse ancienne de construction traditionnelle : D'une manière générale, les travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable respecteront l'aspect extérieur général de la construction notamment ses couleurs, ses matériaux et l'ordonnancement de la façade (ouvertures, décorations, corniche, etc.) ou cherchera à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé. La forme, la pente des toitures et le sens des façades seront conservés.

Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, des caractéristiques différentes de celles résultant de l'application des alinéas précédents peuvent être acceptées ou tolérées dans le cas d'un projet mettant en œuvre l'utilisation de matériaux ou procédés de constructions permettant d'éviter l'émission de gaz effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie concernée.

Toutefois, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre peut être tolérée dans le cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Télévision - Radiodiffusion

Il est interdit d'implanter une antenne de réception TV, parabole ou installation de radiodiffusion, en saillie d'une façade construite à l'alignement de la voie publique.

Tout sera mis en œuvre pour ne pas rendre visibles les antennes de réception depuis l'espace public.

ARTICLE N -12 - STATIONNEMENT

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

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

► **Habitations et hébergement hôtelier :**

Il sera exigé :

- une place minimum **par logement supplémentaire créé.**
- Une place minimum par chambre d'hôtellerie (en gîte, ...).

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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

► **Commerces et leurs annexes, Bureaux**

Une place pour 30 m² de surface de plancher

► **Bar, Restauration :** une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place pour 10 m² de salle de bar ou de restaurant

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

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

5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtements, plantations, mobilier urbain, ...).

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

ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les plantations existantes sont maintenues au maximum, tant qu'elles ne nuisent pas à l'implantation de la construction ou à son extension ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour quatre places).

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

Les éléments de paysage végétaux identifiés sur le Document graphique sont soumis aux dispositions des articles R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Les anciens puits à caractère traditionnel seront préservés.

ARTICLE N-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE 1 AU REGLEMENT :

DEFINITIONS

Activité effective de production végétale ou animale (en zone agricole) : l'exploitant agricole doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel et produire des denrées agricoles.

Alignement : L'alignement est la limite du domaine public et du domaine privé.

L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

Baie : ouverture de porte, de fenêtre

Bardage : Eléments de bois, métalliques ou autres, rapportés sur la façade d'un édifice en la recouvrant.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses.

(Petit Robert)

La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction. *(Circulaire du 25 Juillet 1986)*

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant.

(Conseil d'Etat - 17 Avril 1992 - M. FLAIG - Requête n° 94 390)

Un bâtiment est devenu une RUINE lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la reconstruction que de la réfection.

"Ces bâtiments étaient en grande partie en ruine ; qu'en particulier, l'ancienne maison d'habitation avait perdu sa charpente, l'un de ses pignons et l'une de ses façades et que, dans ces conditions..... les travaux envisagés ne pouvaient être regardés travaux d'aménagement ou de remise en état d'une construction existante, mais équivalaient à la reconstruction de l'immeuble.....". (Conseil d'Etat - 23 Septembre 1988 - Mme GASTINEAU - requête n° 80 457)

Bâtiments d'exploitation agricoles : Il s'agit de bâtiments servant à stocker les productions (exceptés les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants, et des bâtiments de stabulation.

Caravane : est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chaussée : partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Devanture : ouvrage qui revêt la façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur

Emprise au sol : pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

L'emprise au sol correspond à la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Cette projection comprend notamment :

- . les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses couvertes, débords de toiture, vérandas,),
- . le sous-sol de la construction,
- . les piscines.

Emprise publique : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres : espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, telles que les aires de stationnement et de circulation à l'air libre, ...

Ils peuvent être réservés à un usage commun ou collectif et aménagés en espaces verts, aires de jeux et cheminement piéton (y compris les trottoirs).

Existant (terrain, construction, installation) : Existant à la date d'approbation du PLU

Gardiennage : Il s'agit des constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées en zones UY et 1AUY à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Installation classée pour l'environnement (ICPE)

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées (voir notamment (Art.L.511-1 Code environnement)

La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

1 - soumises à autorisation. (art.L.512-1 et suiv. du Code de l'environnement)

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;

2 - soumises à déclaration. (art.L.512-8 et suiv. du Code de l'environnement)

Marge de reculement : C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

Mur bahut : Muret bas.

Niveau : Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur. Il se compte sur une même verticale.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général :

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs, culturels, sportifs).

Une installation d'intérêt général doit répondre à trois critères :

. elle doit avoir une fonction collective,

. la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

. le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales.

Reculement : voir Voie

Surface de plancher

La surface hors œuvre nette d'une construction est définie à l'article R.112-1 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant.

Unité foncière

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

Voie :

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).

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs. L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu lorsqu'il y a des accotements.

ANNEXE 2 AU REGLEMENT :

CROQUIS ILLUSTRATIFS

La représentation schématique suivante est à titre d'illustration, mais n'est pas l'expression totale de la règle. Présentée en tant qu'aide à la compréhension de celle-ci, elle ne se substitue pas à l'énoncé écrit contenu dans chacun des articles 7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

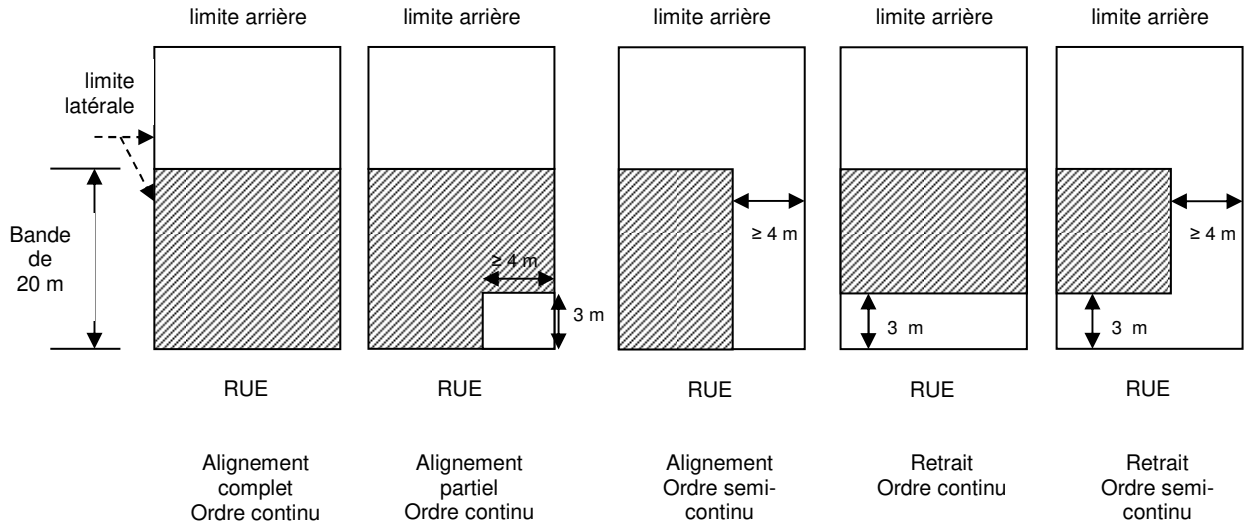
- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES
(ARTICLES 6)
& PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(ARTICLES 7)**

En ZONE UA

Article UA-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

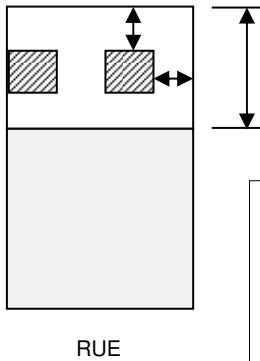
Article UA-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de 20 mètres :

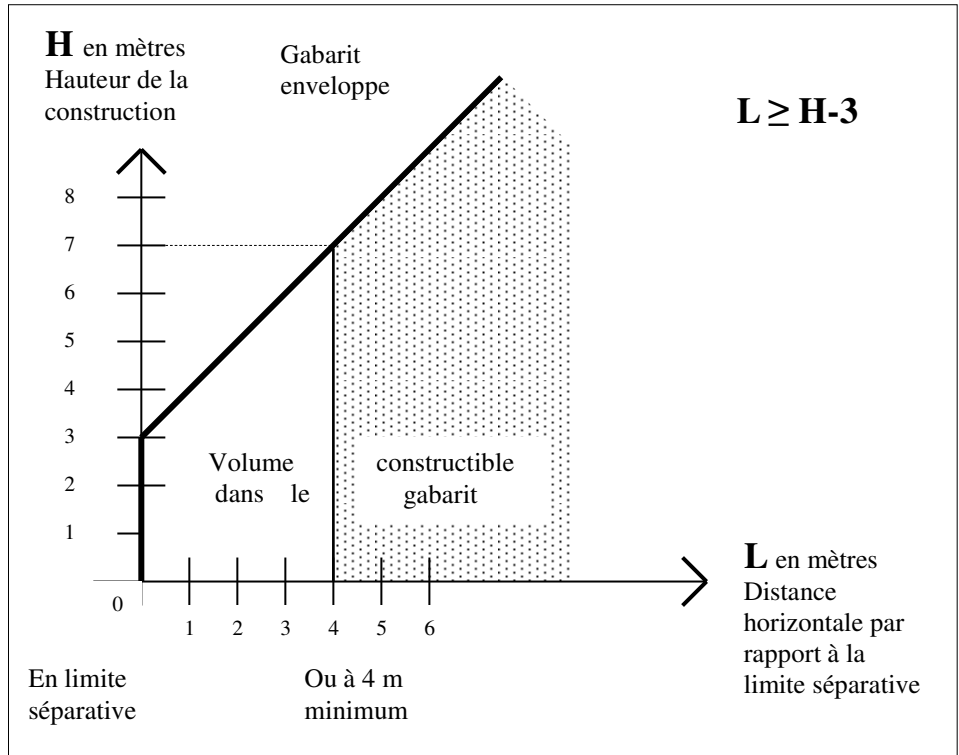


Au-delà de la bande de 20 mètres :

en limite ou ≥ 4 m



Au-delà de 20 m : $L = H - 3$



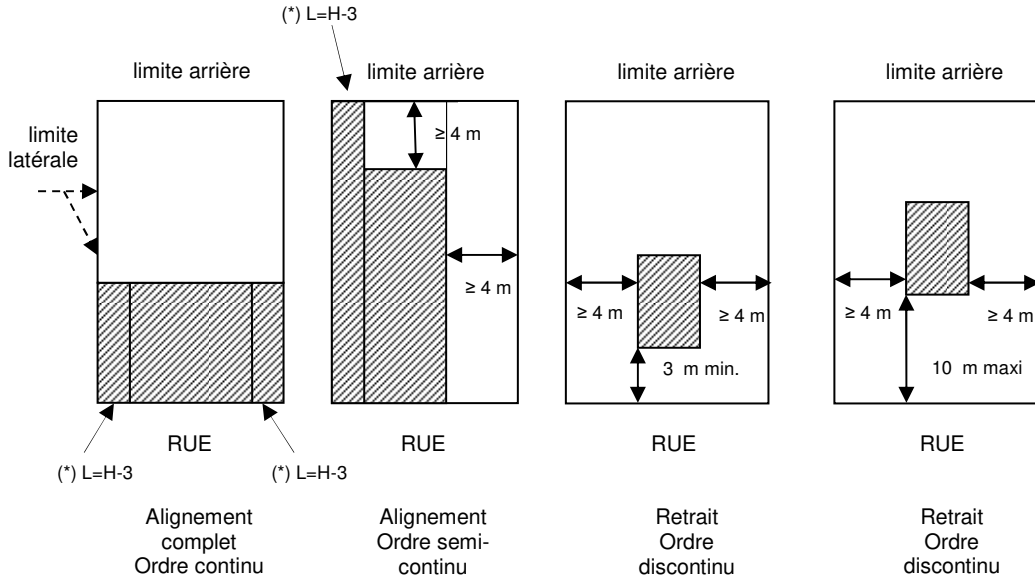
NOTA :

La représentation schématique ci-jointe est à titre d'illustration, mais n'est pas l'expression totale de la règle. Présentée en tant qu'aide à la compréhension de celle-ci, elle ne se substitue pas à l'énoncé écrit contenu dans les articles 6 et 7 du Règlement.

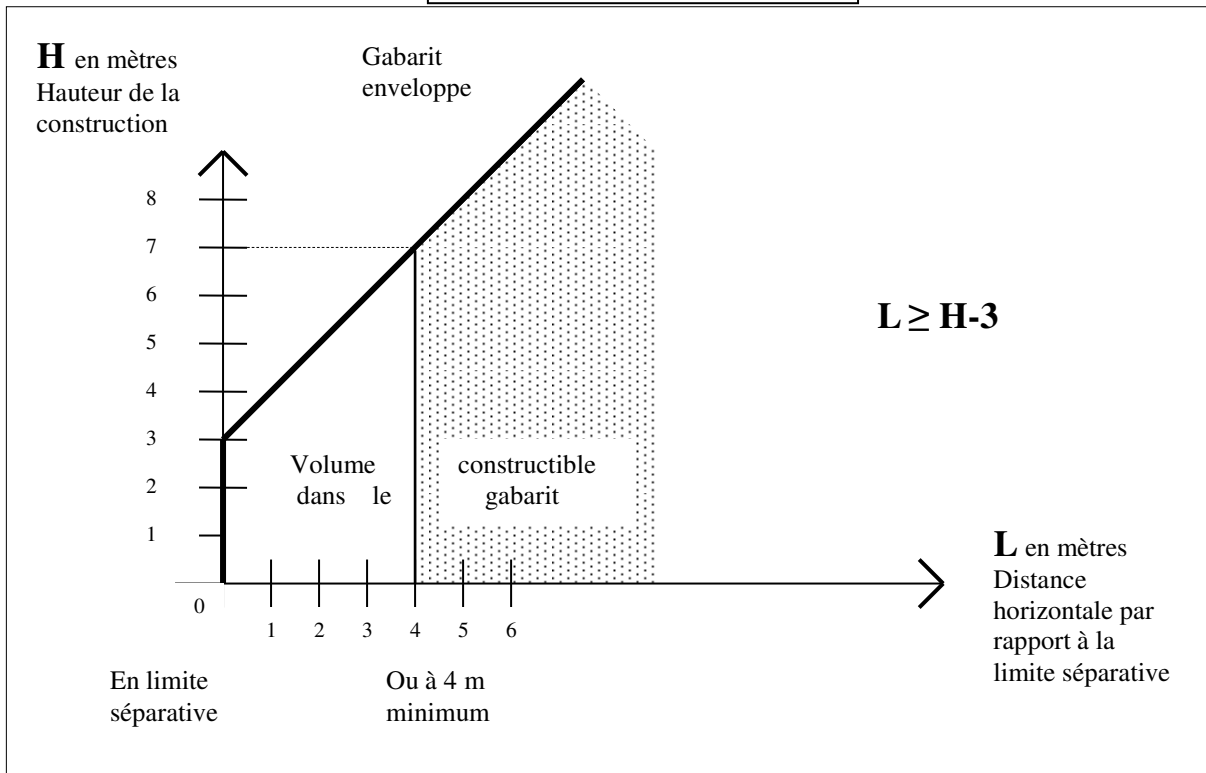
En ZONE UB

Article UB-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article UB-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives



(*) Avec : $L=H-3$ (voir croquis)



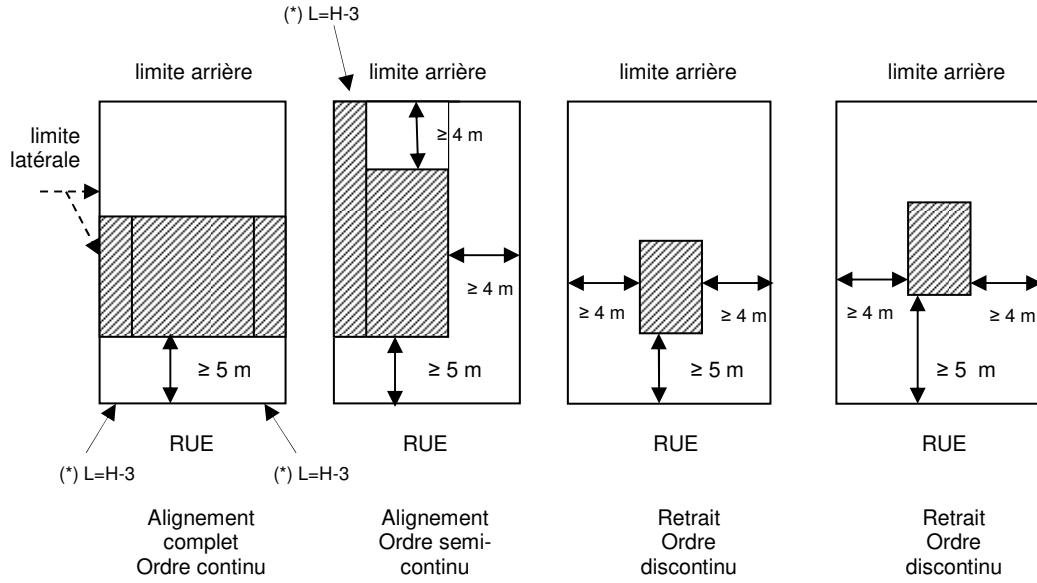
NOTA :

La représentation schématique ci-dessus est à titre d'illustration, mais n'est pas l'expression totale de la règle. Présentée en tant qu'aide à la compréhension de celle-ci, elle ne se substitue pas à l'énoncé écrit contenu dans les articles 6 et 7 du Règlement.

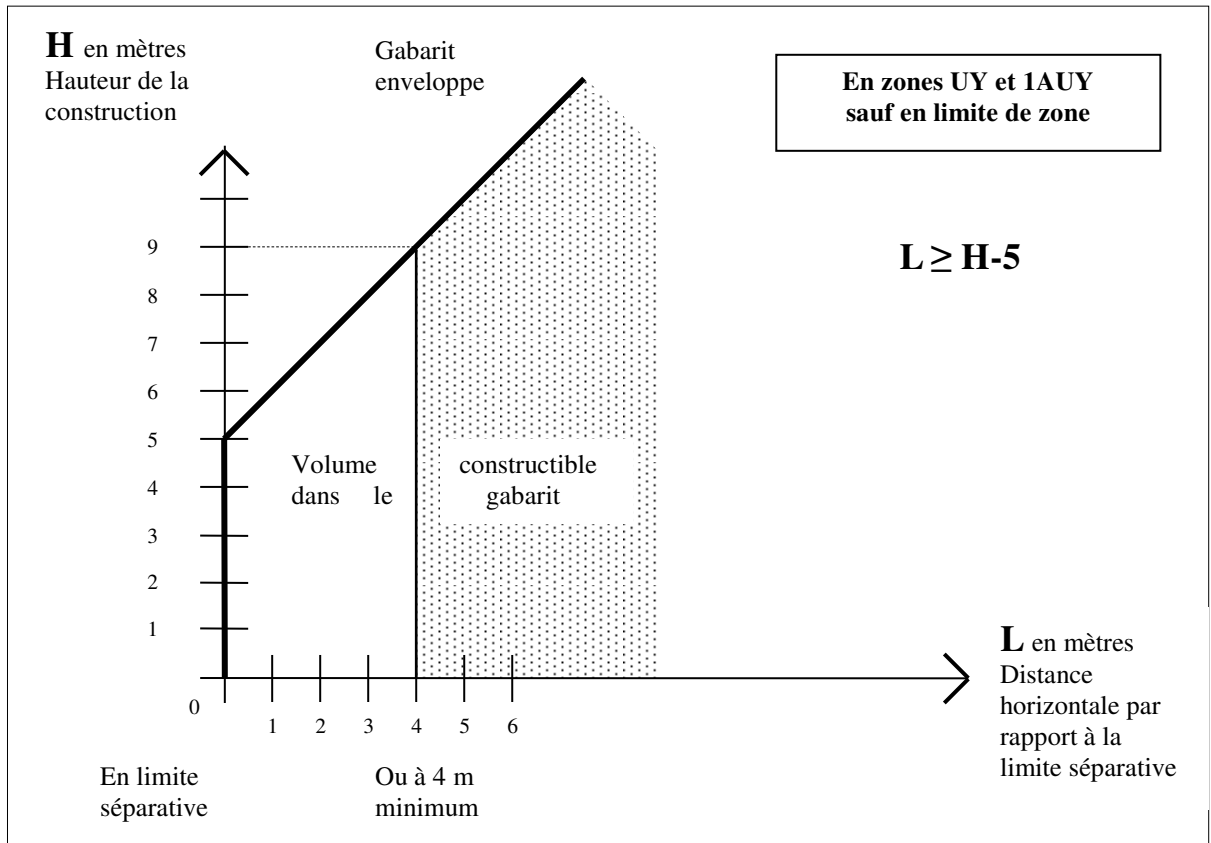
En ZONE UY

Article UY-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article UY-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives



(*) Avec : $L=H-5$ (voir croquis)
Sauf en limite de zone où $L=H-3$



(*) En limite de zone : $L=H-3$: Voir croquis pour Zones UA, UB, 1AU

NOTA :

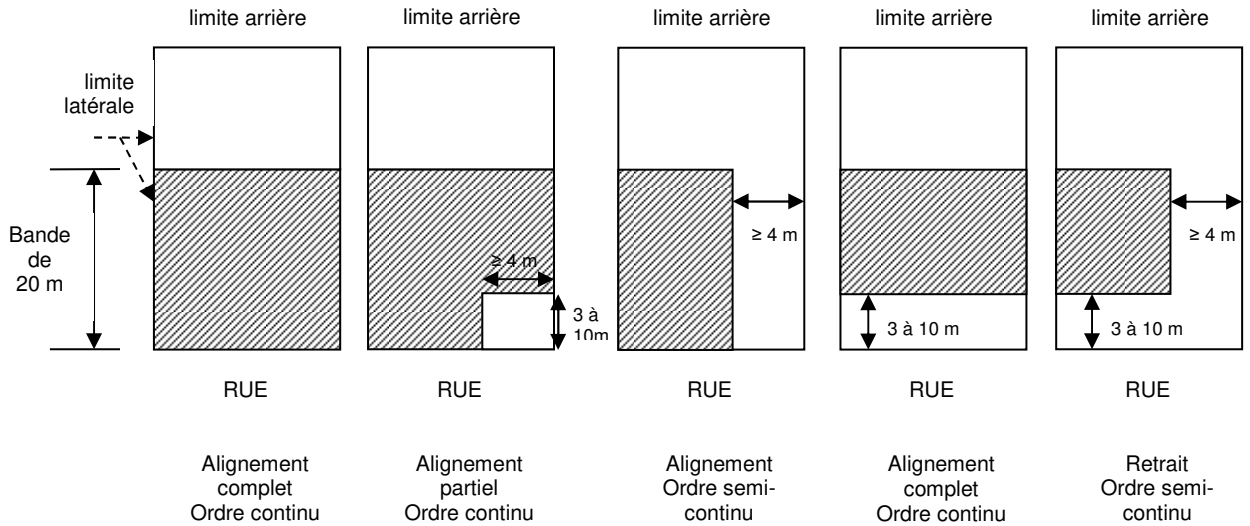
La représentation schématique ci-dessus est à titre d'illustration, mais n'est pas l'expression totale de la règle. Présentée en tant qu'aide à la compréhension de celle-ci, elle ne se substitue pas à l'énoncé écrit contenu dans les articles 6 et 7 du Règlement.

En ZONE 1AU

Article 1AU-6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

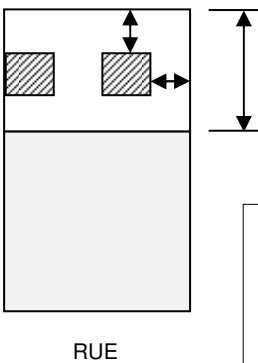
Article 1AU-7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de 20 mètres :

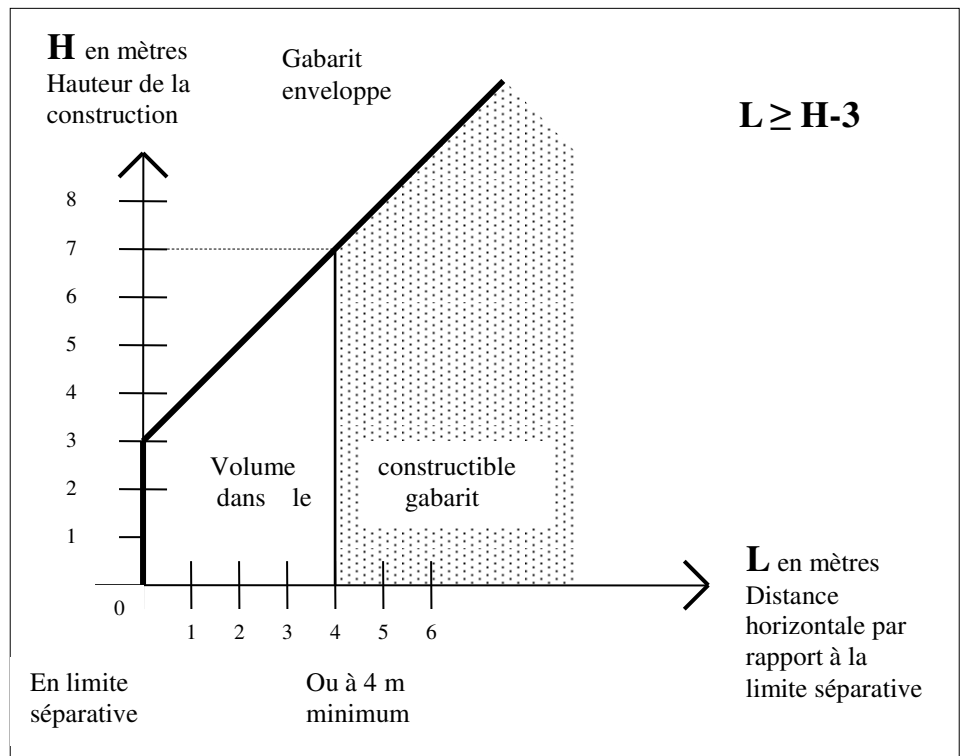


Au-delà de la bande de 20 mètres :

en limite ou ≥ 4 m



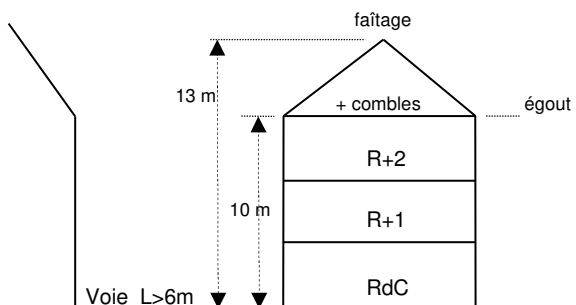
Au-delà de 20 m : $L = H - 3$



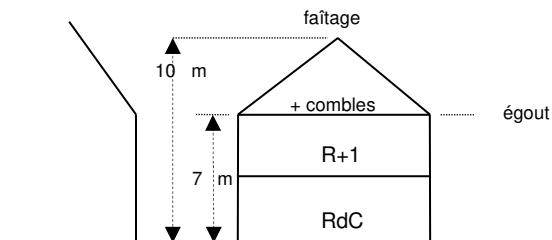
NOTA :
La représentation schématique ci-jointe est à titre d'illustration, mais n'est pas l'expression totale de la règle. Présentée en tant qu'aide à la compréhension de celle-ci, elle ne se substitue pas à l'énoncé écrit contenu dans les articles 6 et 7 du Règlement.

● HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 10)

En ZONES UA, UB, 1AU



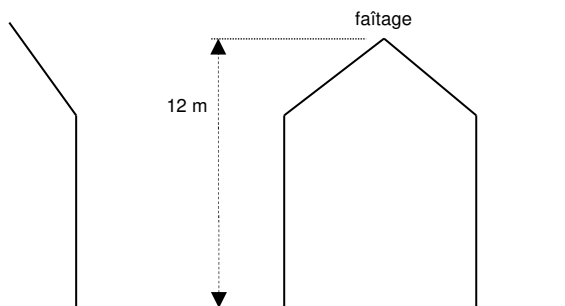
Voie supérieure à 6 mètres



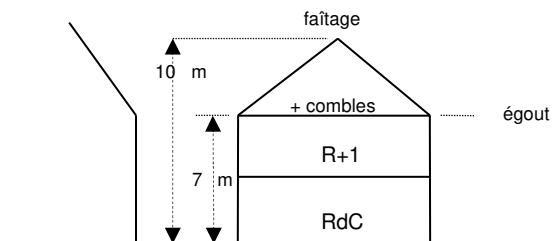
Voie
L ≤ 6m

Voie inférieure ou égale à 6 mètres

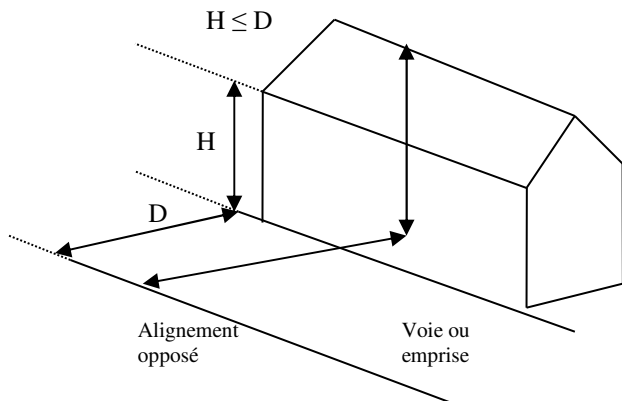
En ZONES UY, A



En ZONE N



Voie
L ≤ 6m



NOTA :

La représentation schématique ci-dessus est à titre d'illustration, mais n'est pas l'expression totale de la règle. Présentée en tant qu'aide à la compréhension de celle-ci, elle ne se substitue pas à l'énoncé écrit contenu dans chacun des articles 10 du Règlement.