

Commune de

OUILLOON



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.....
arrétant le projet de PLU.

Règlement



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rues Renoir et Courteault -B.P.609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	22

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 champ d'application territorial du PLU

Le présent plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ouillon.

Article 2 Portée respective du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

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

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

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

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

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

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

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

2) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. »

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique. »

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article L. 421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;*
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;*
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;*
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.*
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer. »*

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

« Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :

« A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. »

3) D'autres dispositions du code de l'Urbanisme permettent de faire valoir une autre législation

Section 1, articles R.425-1 à R. 425-15 : Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation.

Section 2, articles R.425-16 à R.425-22-1 : Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord prévu par une autre législation.

Section 3, articles R.425-23 à R.425-29 : Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis ou de déclaration préalable.

Section 4, article R.425-30 et R.425-31 : Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

4) En outre, les annexes du présent plan local d'urbanisme (PLU) contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, dont les suivantes :

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les zones d'aménagement concerté.

5) L'instruction des autorisations d'urbanisme doit, le cas échéant, tenir compte d'autres lois ou réglementations que celles contenues dans le code de l'urbanisme.

Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent ainsi tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les codes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales, en particulier les dispositions relatives à l'assainissement ;
- Le code rural et forestier, en particulier les dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles, aux coupes ou abattages d'arbres, aux défrichements ;
- Le code de la santé publique, en particulier les dispositions relatives au règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- Le code de l'environnement, en particulier les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le code de la construction et de l'habitation, en particulier les dispositions relatives aux règles de constructions parasismiques, au bruit, à la sécurité et à l'accessibilité des bâtiments ;
- Le code du patrimoine, en particulier les dispositions relatives à l'archéologie préventive, aux monuments historiques ;
- La législation sur l'activité commerciale.

Article 3 - Division du territoire en zones

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

Les zones urbaines U, concernant le cadre bâti ancien de centre bourg et ses extensions à dominante pavillonnaire. Elles comprennent les secteurs suivant :

- **Ua** : accueil d'un habitat, de commerces et services plus proche du style du centre bourg ancien,
- **Ui** : zone inondable du ruisseau de la Mairie.

Les zones à urbaniser AU, concernant l'aménagement cohérent de terrains situés au Sud du centre bourg.

Les zones agricoles A, concernant les terrains autour des exploitations pérennes et du plateau agricole. Elles comprennent le secteur suivant :

- **Ap** : correspondant aux espaces dont les sols ont une valeur agricole et destiné à l'activité maraîchère,
- **Ai** : correspondant aux espaces inondables des ruisseaux le Biarré et le Luy de France.

Les zones naturelles et forestières N, comprenant les secteurs suivants :

- **Ni** : l'indice i fait référence aux zones inondables le long du Luy de France et du Bialé, dans les limites de celles définies par l'atlas des zones inondables du département des Pyrénées-Atlantiques.

2) Le présent PLU fixe également un emplacement réservé figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article L.123-2 (c) du Code de l'urbanisme et destinés à la réalisation de voies et ouvrages publics

N°	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Réalisation du centre de traitement des eaux usées	Commune
2	Elargissement à 9 mètres d'emprise du chemin de Guichot	Commune
3	Création d'une voie à 9 mètres d'emprise au centre du village	Commune
4	Création d'un chemin piéton/vélo entre la RD 362 et la VC n°5	Commune
5	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
6	Aménagement des abords du cours d'eau pour limiter le risque d'inondation	Commune

Article 4 - adaptations mineures

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

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers, doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction autre que celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond au bourg et hameaux et à leurs extensions contemporaines. Elle comprend :

- un secteur Ua correspondant aux espaces de centre bourg ancien, dans lequel l'aspect des constructions diffère du reste de la zone,
- un secteur Ui correspondant à la zone inondable du ruisseau de la Mairie.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

U 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ;

Les occupations et utilisations du sol des exploitations agricoles ou forestières ;

Les occupations et utilisations du sol à destination d'entrepôt ;

Les terrains de camping ;

Les parcs résidentiels de loisirs, village de vacance ;

Les HLL ;

Les dépôts de véhicules, garage collectif de caravanes ;

Les affouillements et exhaussement du sol ;

L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs ;

L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;

L'aménagement d'un parc d'attraction ;

L'aménagement d'un golf ;

U 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes ;

Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Les entrepôts de moins de 300 m² de Surface de plancher sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus sur le secteur Ui, les constructions devront être surélevées d'au minimum 0,25 mètres par rapport au terrain naturel.

U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 50 m de long, elles auront une aire de retournement conforme à la réglementation en matière d'accès pour la défense incendie.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 6 m (emprise totale de la voie).

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Les voies repérées au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions, installations ou aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il est fixé une taille minimum de 1500 m² lorsqu'il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif au droit du terrain.

U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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 un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

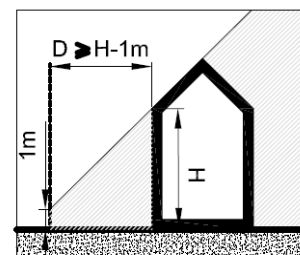
2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Seulement pour les annexes de la construction principale, il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher et des piscines non couvertes (implantation possible en limite séparative).

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 1$).



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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

U 9 Emprise au sol des constructions

Il est fixé une emprise au sol de 10 % pour la construction principale, sans pouvoir dépasser 20 % pour l'ensemble des constructions et aménagements.

U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1) Aspect des toitures

La couverture des constructions avec une pente doit être en de type ardoise ou tuiles plates et répondant au nuancier ci-annexé et disposant d'une bonne durabilité.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

De plus, sur le secteur Ua :

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration correspondant aux teintes traditionnelles locales.
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles locales.
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

De plus, sur le secteur Ua les ouvertures seront plus hautes que large. Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percement par façade

4) Clôtures

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

En outre :

Clôtures à l'alignement : Les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement. Ces clôtures peuvent être en mur en bahut maçonné. La hauteur de ces murs de clôture ne devront pas dépasser 1,20 mètres auquel peuvent se rajouter 0,50 de piquet, grillage, etc.

Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de mur de même type qu'à l'alignement ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locale.

U 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

U 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

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

Pour toutes opérations d'urbanisation de 5 logements et plus (lotissement, toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 7° d u Code de l'Urbanisme.

U 14 Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond à l'urbanisation future organisée. Elle s'étend sur des terrains au centre et Sud du bourg. Elle n'est que partiellement équipée et ne sera donc ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'équipements et d'organisation de la voirie.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

AU 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol à destination industrielle ;

Les occupations et utilisations du sol des exploitations agricoles ou forestières ;

Les occupations et utilisations du sol à destination d'entrepôt ;

Les terrains de camping ;

Les parcs résidentiels de loisirs, village de vacance ;

Les HLL ;

Les dépôts de véhicules, garage collectif de caravanes ;

Les affouillements et exhaussement du sol ;

L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs ;

Les aires d'accueil de gens du voyage ;

L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;

L'aménagement d'un parc d'attraction ;

L'aménagement d'un golf ;

AU 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes ;

Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Les entrepôts de moins de 300 m² de Surface de plancher sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 50 m de long, elles auront une aire de retournement conforme à la réglementation en matière d'accès pour la défense incendie.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 6 m (emprise totale de la voie).

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions, installations ou aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il est fixé une taille minimum de 1500 m² lorsqu'il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif au droit du terrain.

AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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 un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être divisé.

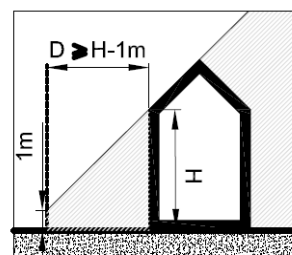
2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Seulement pour les annexes de la construction principale, il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher et des piscines non couvertes (implantation possible en limite séparative).

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 1$).



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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AU 9 Emprise au sol des constructions

Il est fixé une emprise au sol de 10 % pour la construction principale, sans pouvoir dépasser 20 % pour l'ensemble des constructions et aménagements.

AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1) Aspect des toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre.

La couverture des constructions avec une pente doit être en de type ardoise ou tuiles plates et répondant au nuancier ci-annexé et disposant d'une bonne durabilité.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration correspondant aux teintes traditionnelles locales.
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles locales.
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

Les ouvertures seront plus haute que large. Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percement par façade

4) Clôtures

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

En outre :

Clôtures à l'alignement : Les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement. Ces clôtures peuvent être en mur en bahut maçonné. La hauteur de ces murs de clôture ne devront pas dépasser 1,20 mètres auquel peuvent se rajouter 0,50 de piquet, grillage, etc.

Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de mur de même type qu'à l'alignement ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locale.

AU 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

AU 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

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

Pour toutes opérations d'urbanisation de 5 logements et plus (lotissement, toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 7° d u Code de l'Urbanisme.

AU 14 Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces dont les sols ont une valeur agricole. Elle comprend :

- un secteur Ap correspondant aux espaces dont les sols ont une valeur agricole et destiné à l'activité maraîchère,
- Un secteur Ai correspondant aux espaces inondables des ruisseaux le Biarré et le Luy de France.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

A 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

A 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

1) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap et Ai

Les constructions et installations agricole et forestières à condition quelles soient nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) à des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du corps de ferme principal. Cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier d'une contrainte technique, telle que la topographie, la nature des sols pour l'assainissement autonome, les risques naturels...

Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,

2) Sur le secteur Ap

Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage.

3) Sur le secteur Ai

Les constructions et installations compatibles avec le caractère inondable de la zone.

A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Les voies repérées au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions, installations ou aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

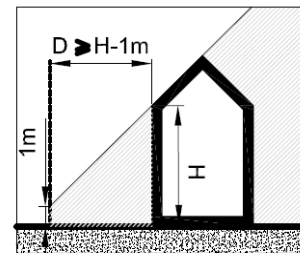
2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Seulement pour les annexes de la construction principale, il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher et des piscines non couvertes (implantation possible en limite séparative).

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 1$).



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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1) Aspect des toitures

La couverture des constructions avec une pente doit être en de type ardoise ou tuiles plates et répondant au nuancier ci-annexé et disposant d'une bonne durabilité.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

Pour les bâtiments agricoles, l'ardoise, le bac acier non ondulé de couleur anthracite mate, le fibro ciment non ondulé de couleur ardoise, les bardeaux de bois ou tous autres matériaux de couleur sombre et mate sont acceptés.

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

2) Aspect des façades

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration correspondant aux teintes traditionnelles locales.
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

Pour les bâtiments agricoles sont également autorisés les bardages.

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles locales.
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

4) Clôtures

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

En outre :

Clôtures à l'alignement : Les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement. Ces clôtures peuvent être en mur en bahut maçonné. La hauteur de ces murs de clôture ne devront pas dépasser 1,20 mètres auquel peuvent se rajouter 0,50 de piquet, grillage, etc.

Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de mur de même type qu'à l'alignement ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locale.

A 12 **Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

A 13 **Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations**

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

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

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

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 7° d u Code de l'Urbanisme.

A 14 **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels liés à l'activité forestière, voire pastorale, à un risque naturel ou une activité touristique. Elle comprend un secteur Ni correspondant aux espaces inondables des ruisseaux le Biarré et le Luy de France

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

N 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

N 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1) Sur l'ensemble de la zone

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 mètres).

2) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ni

Le changement de destination, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes, les constructions et les installations annexes non accolés aux constructions existantes (garages, piscine, tennis ...) sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de la Surface de plancher des constructions de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Il est toutefois autorisé un maximum de 200 m² de Surface de plancher par unité foncière d'origine à la date d'approbation du PLU.

3) Sur le secteur Ni

Le changement de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes, les constructions sont autorisés, s'ils sont compatibles avec le caractère inondable de la zone

N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Les voies repérées au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions, installations ou aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

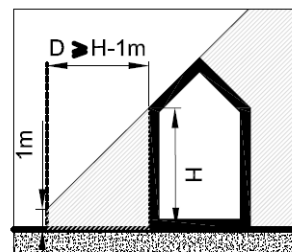
2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Seulement pour les annexes de la construction principale, il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher et des piscines non couvertes (implantation possible en limite séparative).

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 1$).



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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

1) Aspect des toitures

La couverture des constructions avec une pente doit être en de type ardoise ou tuiles plates et répondant au nuancier ci-annexé et disposant d'une bonne durabilité.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration correspondant aux teintes traditionnelles locales.

(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles locales.

(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

4) Clôtures

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

En outre :

Clôtures à l'alignement : Les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement. Ces clôtures peuvent être en mur en bahut maçonné. La hauteur de ces murs de clôture ne devront pas dépasser 1,20 mètres auquel peuvent se rajouter 0,50 de piquet, grillage, etc.

Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de mur de même type qu'à l'alignement ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locale.

N 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

N 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

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

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

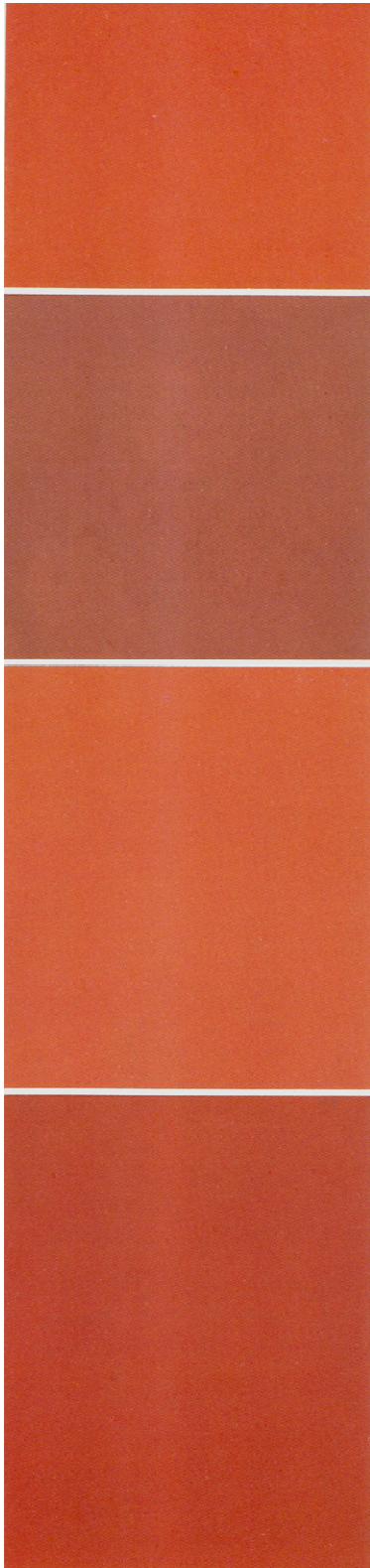
Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article 123-1-5 7° d u Code de l'Urbanisme.

N 14 Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

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

Nuancier

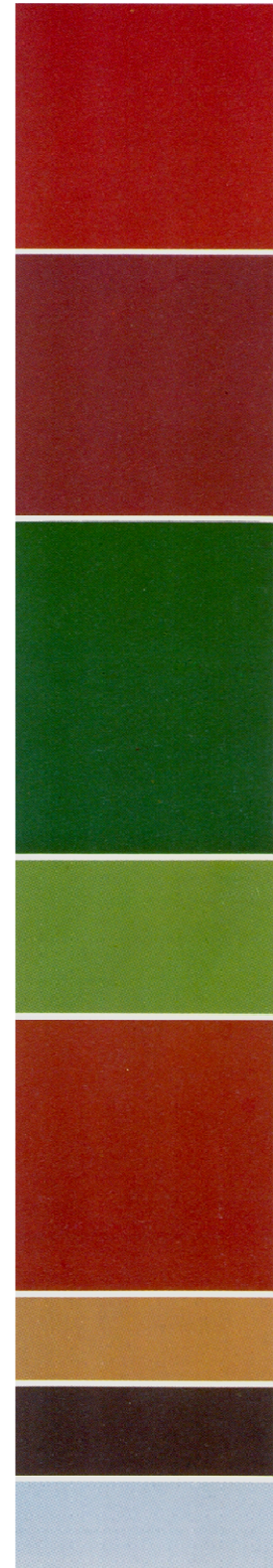
Toitures



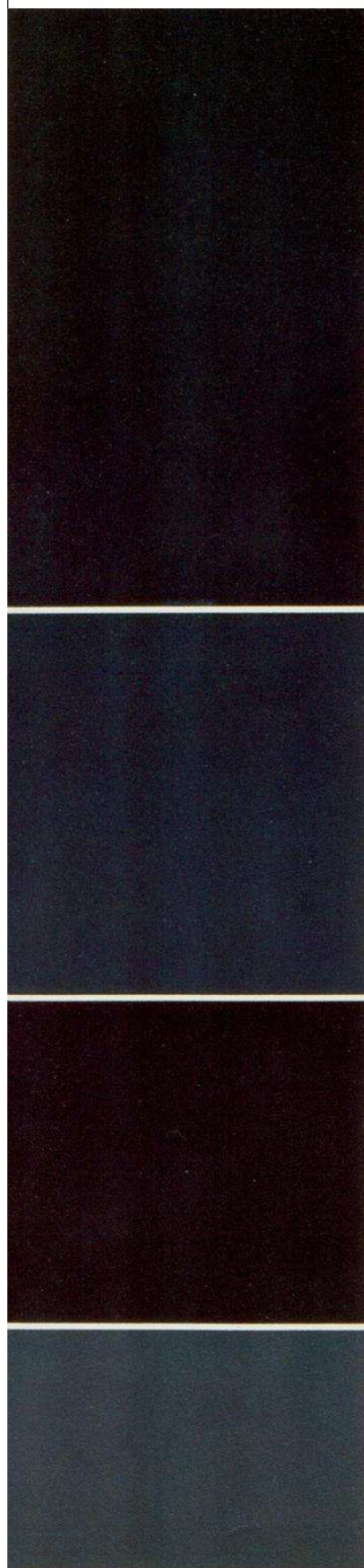
Murs



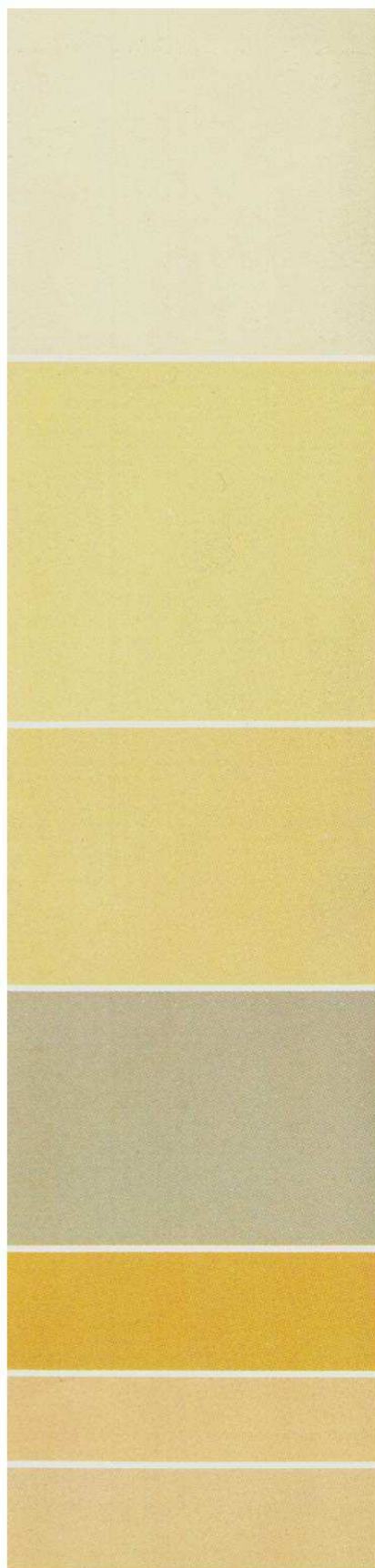
Menuiseries



Toitures



Murs



Menuiseries

