

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

SAINT MICHEL

4

Règlement

Dossier d'Approbation

Carte communale approuvée le 20 Octobre 2004
Révision de la carte communale approuvée le 06 Juillet 2010

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	12/08/2011	12/01/2013	27/12/2016	10/02/2017 au 14/03/2017	
	A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue				

SOMMAIRE DU REGLEMENT

PREAMBULE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 ZONE UA

Chapitre 2 ZONE UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Chapitre 1 ZONE 1AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 ZONE N

Secteur Ng
Secteur Ngh
Secteur Ngf
Secteur Ny
Secteur Nm

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.**Intitulé P.L.U.**

Art

CARACTERE DE LA ZONE

1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
6	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014. Articles ajoutés Loi Grenelle 2
15	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMENCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

- les constructions,

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

- les constructions, à destination de :

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - LE TERRAIN -

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

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

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

4 - LES HABITATIONS -

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

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

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

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

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

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

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

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Décret du 27 février 2014).

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

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

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

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

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

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

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 113-1 du C.U. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** ; dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

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

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

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

7-4 – Stationnements

La largeur d'une place de parking standard est de 2,5 m. Pour une place de parking handicapée, la largeur est de 3 m. La longueur d'une place de stationnement est de 5 mètre en général.

La taille d'une place de parking standard est donc de **2,5 mètres sur 5 mètres**.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à ' Agence Régionale de Santé (ARS) et à la Mairie.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

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

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

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

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

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

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées desservies par l'assainissement collectif

Elle est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux.

Il est distingué

- un **secteur UAb** de forme urbaine moins dense
- un **secteur UAr** concerné par les risques d'inondations/érosion des berges.

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions, à destination de :**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**

En **secteur UAr** les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et des aménagements hydrauliques de protection des berges et de l'inondation.

Exception faite des ouvrages de gestion hydraulique et de maintien des berges, toute construction conservera un recul d'au moins **6 m des berges des cours d'eau**

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

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

- les constructions à destination de l'**artisanat**, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- **l'édification de clôtures** est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les immeubles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme marqués par un aplat de couleur sont soumis à Permis de Démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

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

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

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

1 – Eau potable

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

2 - Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

3 – Eaux pluviales :

Les aménagements doivent réaliser sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative, en assurant un débit de fuite inférieur ou égal à 3l/s/ha.

Les constructions nouvelles doivent au minimum prévoir une cuve de récupération pluviale de 1000l pour 100 m2 de surface de toit.

4 – Électricité – Téléphone – Télévision- Communications numériques :

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

5 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages qui concernent les installations de collecte des ordures ménagères, le stationnement des deux roues notamment. Pour les opérations de plus de 6logements des fourreaux doivent être prévus afin de recevoir les **communications numériques**.

ARTICLE UA5–LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement** ou dans une **marge de 5m** par rapport à l'alignement existant ou projeté.

En **secteur UAb la distance minimale est fixée à 5m** par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pour être en continuité avec le bâti principal
- si la construction nouvelle assure une continuité avec une construction existante voisine implantée en retrait, notamment celles repérés au titre de l'article L151-19du CU.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de l'alignement.

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

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative**, ou
- **en retrait, à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans ce cas tout point de la construction devra être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3m, soit $L > H - 3m$
- avec un recul d'au moins **6 m des berges des cours d'eau**

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

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif

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

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

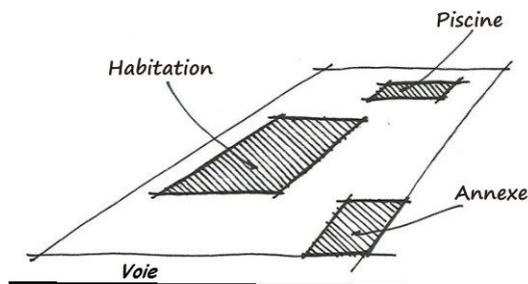
Sans objet

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

L'emprise au sol est fixée à :

- **50% en zone UA**
- **25% en secteur UAb**

(L'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : maison – compris débords et surplombs-, piscines, abris de jardin, annexes, etc...)



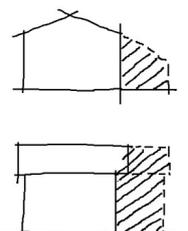
Une emprise au sol supérieure pourra être acceptée dans le cas d'extension ou d'annexes à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur d'une construction ne peut excéder **10m au faitage du toit** par rapport au sol naturel le plus bas

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées

- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si elles sont justifiées par des considérations techniques, et qu'elles s'intègrent dans le site,
- pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU à condition que ce soit le prolongement du volume existant d'édifices anciens (notamment repérés au plan graphique L151-19) come indiqué ci-dessous :



Zone UA

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

D'une façon générale

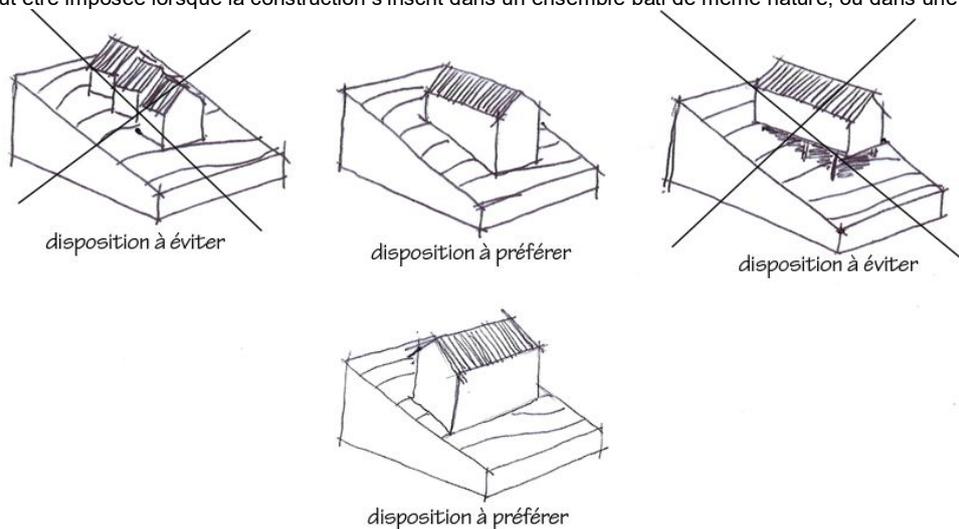
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être étudiée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants et la topographie.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie ou aux courbes de niveau peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature, ou dans une pente.



Murs des constructions

Les constructions principales présentent un aspect de façades essentiellement blanc si elles sont enduites.

L'utilisation de pierres de taille peut être autorisée jusqu'à 30% de la surface de la façade, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Couvertures

La couverture du bâti principal sera réalisée en tuiles de terre cuite galbée (canal, canal à emboîtement) de couleur traditionnelle (tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes).

Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (35 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe.

Charpente et volets

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Les volets roulants pourront être de teintes de la charpente ou blancs ou anthracites

Les volets battants extérieurs devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures, et les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par des volets battants.

Menuiseries de portes et fenêtres

Les couleurs utilisables sont : Blanc, Gris clair, ton bois.

Clôtures et portails

La hauteur des murs de clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m excepté dans le cas d'un mur qui ne devra pas dépasser 1m20.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

L'installation des appareils de climatisation et des extracteurs, les ouvrages techniques apparents pourra être refusée en toiture ou en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront intégrés à la clôture

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.

Constructions existantes

Capteurs solaires thermiques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Capteurs solaires photovoltaïques, admis à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :

1. l'implantation au sol,
2. sur les annexes
3. sur la couverture du bâtiment principal, excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Doublage extérieur des façades admis à condition

- de ne pas porter atteinte à des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 ° du Code de l'urbanisme, notamment par la suppression des décors, des éléments caractéristiques de l'architecture (murs gouttereaux, etc) ou par leur diminution excessive (avants toits, etc)

Menuiseries de fenêtres et de volets

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les menuiseries anciennes doivent être maintenues. Lorsque la menuiserie doit être changée le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple). En cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partition) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade et dans le respect du caractère de l'architecture
- sur les immeubles protégés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les volets (contre vents) doivent être maintenus. La mise en place de volets roulants est interdite.

Constructions neuves et extension de l'existant

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter atteinte à un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme par effet de co visibilité notamment

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre selon l'ordre croissant suivant :

- l'implantation au sol,
- sur les annexes
- sur la couverture principale

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

- **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule)
- **B. Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, *une place pour 80 m²* de plancher *avec un minimum* :

- de **2 places par logement**

- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des deux roues.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants ou les divisions d'habitations existantes le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi : - au nombre entier supérieur pour les hôtels

- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

La superficie des **espaces libres non imperméabilisé** d'un seul tenant doit représenter au moins **20%** de la superficie de l'unité foncière.

Les cheminements piétons ne sont pas considérés comme espaces libres si leur largeur est supérieure à 3 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage d'activités

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

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions, à destination de :**
 - **habitation, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité**
 - **hébergement hôtelier**
 - **exploitation agricole ou forestière**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement,**

Exception faite des ouvrages de gestion hydraulique et de maintien des berges, toute construction conservera un recul d'au moins **6 m des berges des cours d'eau**

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

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

- **l'édification de clôtures** est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- **Un logement lié à l'activité**, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m² de surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –

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

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

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

1 – Eau potable

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

2 - Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

3 – Eaux pluviales :

Les aménagements doivent réaliser sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative, en assurant un débit de fuite inférieur ou égal à 3l/s/ha.

Les constructions nouvelles doivent au minimum prévoir une cuve de récupération pluviale de 1000l pour 100 m² de surface de toit.

4 – Électricité – Téléphone – Télévision- Communications numériques :

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

5 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages qui concernent les installations de collecte des ordures ménagères, le stationnement des deux roues notamment. Pour les opérations de plus de 6logements des fourreaux doivent être prévus afin de recevoir les **communications numériques**.

ARTICLE UY5–LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement** ou dans une **marge de 5m** par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pour être en continuité avec le bâti principal

Des saillies telles que débords de toit, contreforts et murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de l'alignement.

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

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative**, ou
- **en retrait, à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans ce cas tout point de la construction devra être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3m, soit **$L > H - 3m$**
- avec un recul d'au moins **6 m des berges des cours d'eau**

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

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **4 m**.

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

L'emprise au sol est fixée à **70% en zone UY**

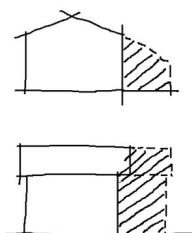
Une emprise au sol supérieure pourra être acceptée dans le cas d'extension ou d'annexes à des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur d'une construction ne peut excéder **12m mesurés du sol naturel au faîtage**, Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées

- pour les constructions et travaux d'ouvrages publics si elles sont justifiées par des considérations techniques, et qu'elles s'intègrent dans le site,
- pour l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU à condition que ce soit le prolongement du volume existant comme indiqué ci-dessous :



Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

Zone UY

D'une façon générale

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être étudiée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants et la topographie.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie ou aux courbes de niveau peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature, ou dans une pente.

Murs des constructions

Les constructions principales présentent un aspect de façades essentiellement blanc si elles sont enduites.

Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.

Constructions existantes

Capteurs solaires thermiques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,

Capteurs solaires photovoltaïques, admis à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas le nu supérieur de la couverture,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre des capteurs solaires selon l'ordre croissant suivant :

1. l'implantation au sol,
2. sur les annexes
3. sur la couverture du bâtiment principal, excepté pour les immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur lesquels la mise en œuvre de capteurs solaires est interdite

Constructions neuves et extension de l'existant

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre selon l'ordre croissant suivant :

- l'implantation au sol,
- sur les annexes
- sur la couverture principale

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

- **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule)

- **B. Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, une place par logement :

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est principalement destinée à la construction suivant un schéma d'ensemble
L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires.

Pour être constructible l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdits** :

- les constructions, à destination de :
 - artisanat
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
- les carrières,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisir (HLL)
- le stationnement des caravanes pratiqué isolement,

Article 1AU 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- **l'édification de clôtures** est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Pour être constructible l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Sous réserve des aides et financements attribués à ce territoire, pour être constructible, les programmes de plus de 3 logements doivent comporter des **logements locatifs sociaux** de type PLAI et/ou PLUS dans les proportions suivantes :

Programme de logements (nombre total)	(dont) Nombre de logements locatifs sociaux
4	1
5	1
6	2
7	2
8	3
9	3
10 et plus	40% arrondi à l'entier inférieur

Le nombre de logements est calculé sur la base des logements créés sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Ces logements doivent être en surface, dans la moyenne des surfaces affectées aux autres logements.

(Illustration de la règle :

sur un programme de 6 logements il est demandé 2 sociaux : si 2T3 et 2T4 les logements sociaux devront être des T3 et/ou T4.
Ce calcul inclut les éventuels logements existants : par exemple maison existante comprenant un logement, divisée pour réaliser au final 4 logements : calcul effectué sur la base des 4 logements donc obligation d'un logement social locatif)

La commune est consciente que le logement social ne pourra être produit que s'il existe des dispositifs de financement et d'aide ; aujourd'hui la commune n'est pas un territoire prioritaire en la matière.

Zone 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE –

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX –

1 - Eau:

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

2 - Assainissement :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif

3 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative et notamment assurer un débit de fuite inférieur ou égal) à 3l/s/ha.

Les constructions nouvelles doivent au minimum prévoir une cuve de récupération pluviale de 1000l pour 100 m2 de surface de toit.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Électricité – Téléphone – Télévision – Communications numériques

Les réseaux doivent être enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible, à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

Pour les opérations de plus de 6logements des fourreaux doivent être prévus afin de recevoir les communications numériques.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS –

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement** ou dans une **marge de 5m** par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Une implantation différente peu toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général.
- pour permettre une meilleure compatibilité avec les orientations d'aménagement

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative**, ou
- **en retrait, à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans ce cas tout point de la construction devra être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3m, soit $L > H - 3m$

Toutefois peuvent être admises :

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

2 – une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général.
- pour permettre une meilleure compatibilité avec les orientations d'aménagement

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ –

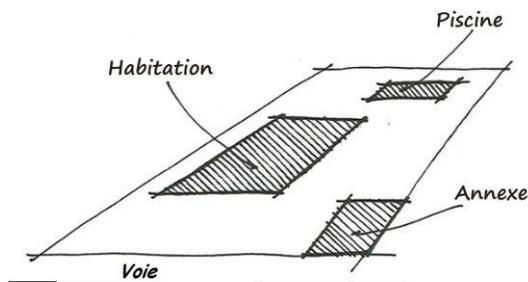
Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL –

L'emprise au sol est fixée à **0.50**

(l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties : maison – compris débords et surplombs-, piscines, abris de jardin, annexes, etc...)

■



L'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

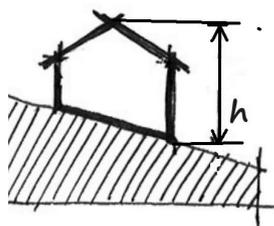
Par rapport aux limites séparatives

La hauteur maximum des constructions est la suivante : **Hauteur < Distance + 3m.**

Un dépassement de 1m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

En règle générale :

1 – La hauteur d'une construction ne peut excéder **10m au faitage du toit** par rapport au sol naturel le plus bas



2 – Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques ainsi que pour les constructions d'intérêt général.

Article 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des 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.

D'une façon générale

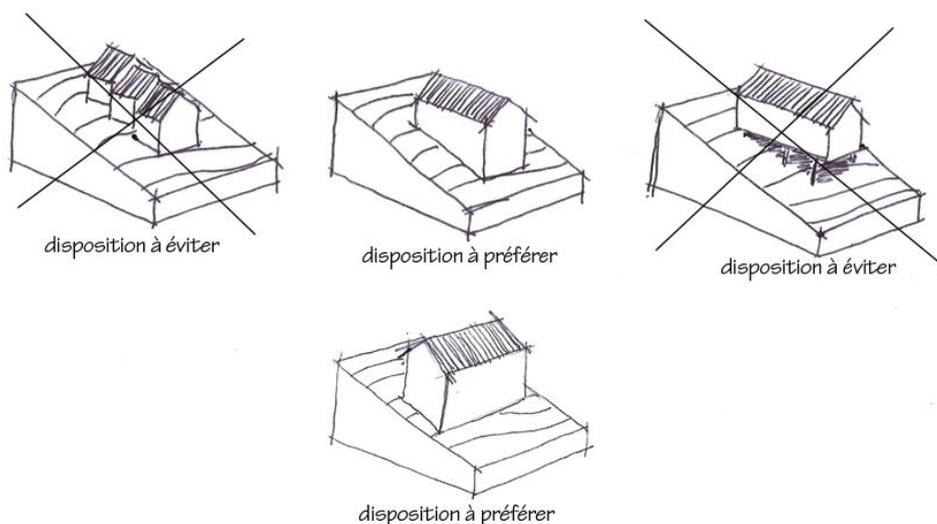
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être refusée ou imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants et la topographie.

L'orientation du faîte de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie ou aux courbes de niveau peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature, ou dans une pente.



Murs des constructions

Les constructions principales présentent un aspect de façades essentiellement blanc si elles sont enduites.

L'utilisation de pierres de taille peut être autorisée jusqu'à 30% de la surface de la façade, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Couvertures

La couverture du bâti principal sera réalisée en tuiles de terre cuite galbée (canal, canal à emboîtement) de couleur traditionnelle (tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes).

Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (35 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe.

Charpente et volets

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Les volets roulants seront de la teinte de la charpente ou blanc ou anthracite

Les volets battants extérieurs devront représenter au moins 40% de la surface des ouvertures, et les volets roulants ne devront pas être posés sur les mêmes ouvertures que celles occultées par des volets battants.

Menuiseries de portes et fenêtres

Les couleurs utilisables sont : Blanc, Gris clair, ton bois.

Clôtures et portails

La hauteur des murs de clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m excepté dans le cas d'un mur qui ne devra pas dépasser 1m20.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

L'installation des appareils de climatisation et des extracteurs, les ouvrages techniques apparents pourra être refusée en toiture ou en façade si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront intégrés à la clôture

Les systèmes destinés à utiliser l'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente du toit.

Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter atteinte à un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme par effet de co visibilité notamment

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre selon l'ordre croissant suivant :

- l'implantation au sol,
- sur les annexes
- sur la couverture principale

ARTICLE 1AU 12 –STATIONNEMENT DES VÉHICULES –

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

- **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.5)

- **B. Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement sauf pour les logements aidés par l'Etat pour lesquels une place par logement est exigée,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

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

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public - article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants, le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

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

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Pour les opérations de logements la superficie des **espaces libres non imperméabilisés** d'un seul tenant doit représenter au moins **20%** de la superficie de l'unité foncière .

2 – Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Seules sont autorisées en zone A :

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2

Exception faite des ouvrages de gestion hydraulique et de maintien des berges, toute construction conservera un recul d'au moins **10m des berges des cours d'eau**

Ce recul pourra être supérieur, compte tenu des risques inondations dont ceux indiqués dans l'atlas des zones inondables (cf. *Limite d'encaissement géomorphologique* cartographiées au titre de l'Atlas des zones inondables « Bassin de la Nive »- **Document 06-Annexes**).

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

A/ Les constructions nécessaires à l'activité agricole

Les constructions, travaux et installations prévus au présent A/ sont considérés comme relevant de **l'exploitation agricole** et ne sont donc pas soumis à la notion de « changement de destination » dès lors qu'ils sont réputés nécessaires à l'activité agricole et qu'il est justifié de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés.

Toutes les constructions et aménagement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés par constructions nouvelles, extension, annexe, transformation d'un édifice existant, changement de destination

B/ habitations dont les habitations non liées à l'exploitation agricole

Les habitations ou non liées à l'activité agricole sont admises uniquement sous forme de:

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m²** de surface de plancher totale de ces annexes sur l'unité foncière, à une distance maximale de 25m de l'habitation
- **extension**, accolée au bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, **L'ensemble de l'emprise au sol** de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas dépasser **250m²**.
- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU, définie comme suit :

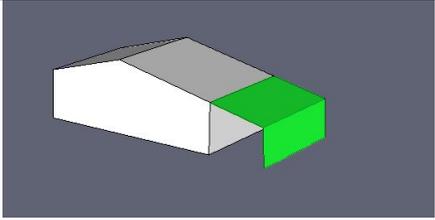
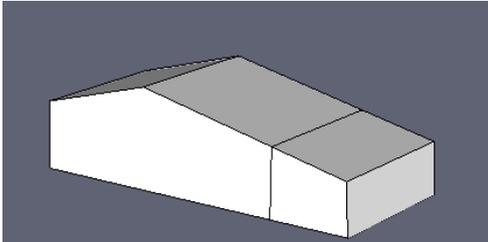
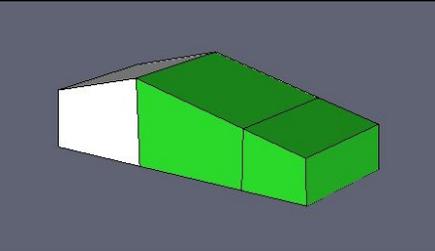
Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	 <p data-bbox="863 1059 1409 1115"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="256 925 767 954"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p> 	
<p data-bbox="228 1207 796 1236"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif

C/ Autres constructions et aménagements

Sont autorisées, les occupations, installations et utilisations du sol suivantes :

- **les ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, bassins de rétention...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension
- **les ouvrages liés à l'entretien des milieux naturels**
- **les affouillements, exhaussement, remblai** du sol dès lors qu'ils sont liés à une construction autorisée et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 1,50m
- **Les clôtures** : l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions et les clôtures ne sont admises **en bordure des cours d'eau** que sous réserve de laisser une bande de **dix mètres** de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

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

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute installation qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES -

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul,

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10,00 m de l'axe des voies

Une implantation différente peut toutefois être acceptée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension-aménagement de constructions existantes ,à la date d'approbation du PLU

ARTICLE A 7 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter **sur les limites séparatives ou à au moins 2 m** de celles-ci.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ($D \geq H - 3$).

Une hauteur de 1m peut être rajoutée pour les constructions dont le pignon se trouve en limite séparative

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

Les constructions doivent s'implanter à minimum à **10m de la berge des cours d'eau**

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Habitation :

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9m au faitage**. (deux niveaux superposés R+1) par rapport au sol le plus bas

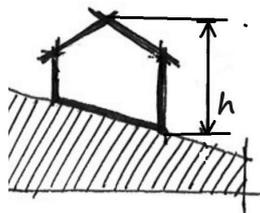
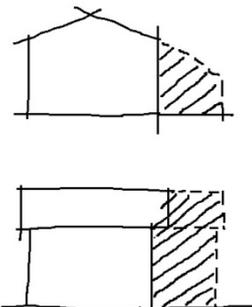


Illustration de la hauteur à l'égout du toit

Dans le cas d'extension de construction existante, la hauteur pourra être admise dans le prolongement du volume existant comme indiqué ci-dessous



Bâtiment d'exploitation :

la hauteur de tout point des constructions ne peut excéder par rapport au sol naturel le plus bas **11m au faitage** .

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour

- l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant
- des bâtiments techniques spécifiques : silos, cuves, ; etc

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS-

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives monumentales.

1 — Matériaux :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Pour les hangars agricoles, l'utilisation de bardage de bois en parement extérieur pourra être imposée pour des raisons d'insertion au paysage.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite canal, ou, à la rigueur les tuiles mécaniques à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés. Les couvertures en fibro-ciment teinté dans la masse peut être autorisé pour les constructions à usage agricole dont la fonction exige de grandes portées en charpentes. La pente des toitures doit être voisine de 28 à 35%.

Pour les constructions à usage agricole de grande dimension, un matériau d'aspect différent pourra être autorisé, (tel que fibro-ciment teinté, tuiles de chapeau sur support ondulé).

3 — Clôtures :

- L'édification une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m.
- Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

4 — **Menuiseries Extérieures :**

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris-bleu.

Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé.

L'aspect bois naturel ou bois vernis pour les menuiseries de fenêtres ,volets et portes peut être exceptionnellement autorisé pour des constructions en pierre apparente.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter atteinte à un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme par effet de co visibilité notamment

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre selon l'ordre croissant suivant :

- l'implantation au sol,
- sur les annexes
- sur la couverture principale

ARTICLE A 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT-

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

ARTICLE A 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès) seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...)

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N -

La zone N est une zone 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 agricole ou forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

En zone N sont distingués des sous-secteurs du fait de vocations différentes :

- **secteurs Ng** en tant que groupe d'habitation au titre de la Loi Montagne et liés à l'habitat (**annexes**)
- **secteur Ngh** en tant que groupe d'habitation au titre de la Loi Montagne et liés à l'habitat (**habitat nouveau**)
- **secteur Ngt** en tant que groupe d'habitation au titre de la Loi Montagne et liés aux **activités touristiques**
- **secteurs Nm**, correspondant aux **espaces pastoraux de parcours extensifs et à l'accueil en montagne**

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2

Dans toute la zone N et ses sous-secteurs, l'installation de centrales de production d'électricité photovoltaïque au sol et d'éolienne est proscrite.

Exception faite des ouvrages de gestion hydraulique et de maintien des berges, toute construction conservera un recul d'au moins **10m des berges des cours d'eau**

Ce recul pourra être supérieur, compte tenu des risques inondations dont ceux indiqués dans l'atlas des zones inondables (cf. *Limite d'encaissement géomorphologique* cartographiées au titre de l'Atlas des zones inondables « Bassin de la Nive »- **Document 06- Annexes**).

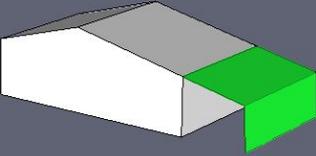
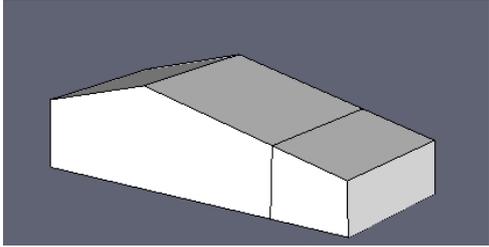
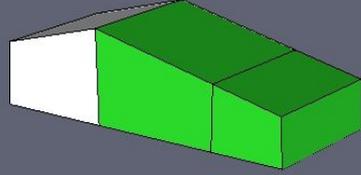
ZONE N

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

Sont admis, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

A/ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des périmètres et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'extension et d'annexe limitées ou d'une réfection** dès lors que l'adaptation, la réfection, l'extension limitée respectent les modalités de l'article N1 et se conforme aux prescriptions suivantes :
 - **L'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :**

Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
 <p data-bbox="180 817 794 846">Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</p>	 <p data-bbox="801 936 1407 981">L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</p>
 <p data-bbox="180 1126 794 1171">Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</p>	<p data-bbox="801 1126 1407 1171">Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</p>

- **Les extensions** sont limitées à une emprise au sol de 50m² si l'emprise au sol existante dudit bâtiment est inférieure ou égale à 200m², à 25% de l'emprise au sol existante si cette emprise au sol est supérieure à 200m². Les extensions des bâtiments d'activité (artisanat) existants sont limitées à une emprise au sol de 100m².
- - **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m² de** surface de plancher totale de ces annexes sur l'unité foncière, à une distance maximale de 25m de l'habitation

B/ Dans les secteurs spécifiques :

- En **secteur Ngh** les habitations nouvelles, changement de destination, extensions et annexes aux habitations ou activités existantes à la date d'approbation du PLU dans les conditions ci-après,
- En secteur **Ng** les changements de destination, extensions et annexes aux habitations ou activités existantes à la date d'approbation du PLU sous les conditions suivantes :
 - **Les extensions** des bâtiments d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50m² si l'emprise au sol existante dudit bâtiment est inférieure ou égale à 200m², à 25% de l'emprise au sol existante si cette emprise au sol est supérieure à 200m². Les extensions des bâtiments d'activité (artisanat) existants sont limitées à une emprise au sol de 100m².
 - **Les annexes** à l'habitation sont limitées :
 - à 30m² d'emprise au sol pour les habitations à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est inférieure à 200m²
 - à 50m² d'emprise au sol pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol est supérieure à 200m²

Les annexes doivent être situées tout ou **partie à 25m maxi de la construction existante** à la date d'approbation du PLU. Ce périmètre pourra être élargi pour des raisons de topographie ou d'accès sans pouvoir être distant de plus de 50m de l'édifice principal existant.

- En **secteurs Ngt**, les constructions et installations destinées au développement touristiques ainsi que l'habitation sous forme de changement de destination, d'annexe ou d'adaptation des édifices existants
- En **secteur Nm**, les extensions, changement de destination sans création d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, les constructions et installations nouvelles autre que l'habitation, sous réserve que ces constructions et installations soient destinées à un équipement collectif ou un service public, nécessaire à l'activité agricole ou à l'accueil en montagne

ZONE N

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

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

ARTICLE N 4 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute installation qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée à réseau d'eau potable conformément à la réglementation.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

ARTICLE N 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES -

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul,

Les constructions doivent être édifiées à une distance mesurée par rapport à l'axe de la voie,

- 15 mètres, le long des voies départementales,

- 5 mètres, le long des autres voies.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension-aménagement de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU

ARTICLE N 7 — IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur **les limites séparatives ou à au moins 2 m** de celles-ci.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ($D \geq H-3$).

Une hauteur de 1m peut être rajoutée pour les constructions dont le pignon se trouve en limite séparative

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

Les constructions doivent s'implanter à minimum à **10m de la berge des cours d'eau**

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

Deux constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, excepté dans les **secteurs Ng et Ngh**, où l'emprise au sol ne peut excéder **25%** de la superficie de ce terrain.

Dans le **secteur Ngh** aucune construction nouvelle n'est autorisée si son **emprise au sol n'est pas au moins égale à 100 m²**. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

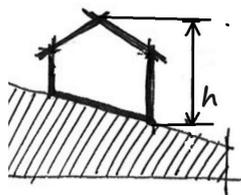
Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le cas d'aménagement ou de changement de destination d'un volume existant (par exemple pour permettre l'aménagement de combles dans un édifice ancien)

ARTICLE N 10 — Hauteur maximum des constructions

Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée, ni **9 mètres** jusqu'à faitage du toit comptés à partir du sol naturel

Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'extension d'une construction existante en prolongement du volume existant.



Les annexes sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**.

ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS—

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (ARTICLE 123.11 DU CU)

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

1 — Matériaux :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont métal, éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques ou pauvres apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Pour les installations fonctionnelles, l'utilisation de bardage de bois en parement extérieur pourra être imposée pour des raisons d'insertion au paysage.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite canal, ou, à la rigueur les tuiles mécaniques à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

La pente des toitures doit être voisine de 35 %.

3 — Clôtures :

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.

Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,

- dans le cas de construction de clôtures traditionnelles (pierres levées), lorsque l'environnement immédiat le justifie.
- dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris-bleu.

Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé. L'aspect bois naturel ou bois vernis est autorisé dans le cas de constructions en pierre apparente.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

Economies d'énergie et exploitation des énergies renouvelables

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à l'exploitation d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments.

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques admis, à condition :

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes
- de s'insérer dans la composition de la couverture, et de former un ensemble cohérent avec la façade au-dessus de laquelle ils s'inscrivent,
- de ne pas porter atteinte à un immeuble protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme par effet de co visibilité notamment

Dans tous les cas, on privilégiera les mises en œuvre selon l'ordre croissant suivant :

- l'implantation au sol,
- sur les annexes
- sur la couverture principale

ARTICLE N 12 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT-

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

ARTICLE N 13 — OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS , TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet