

Maîtrise d'Ouvrage



Assistance à la Maîtrise
d'Ouvrage



Urbaniste

ANTOINE GARCIA-DIAZ



PLAN LOCAL D'URBANISME



IV.1. REGLEMENT - PIECE ECRITE

ARRET du PLU : délibération du conseil municipal en date du

APPROBATION du PLU : délibération du conseil municipal en date du

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
COMMUNE D'ASSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT - PIECE ECRITE

SOMMAIRE

<u>TITRE I :</u> DIPOSITIONS GENERALES	03
<u>TITRE II :</u> DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	07
<u>TITRE III :</u> DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	32
<u>TITRE IV :</u> DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	51
<u>TITRE V :</u> DIPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	58
FEUILLET COMPLEMENTAIRE : LEXIQUE DES TERMINOLOGIES DU REGLEMENT	68

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme et son présent règlement s'appliquent sur l'intégralité du territoire de la commune d'Asson.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R 126-1, R 126-2, R 126-3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.
- La loi Montagne du 9 janvier 1992.
- La loi n° 93-24 dite loi paysage relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.
- La loi du 03.01.1992 dite loi sur l'eau.
- La loi du 22.07.1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi n° 95-101 du 02.02.1995 dite loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- La loi n° 96-1236 du 30.12.1996 relative à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999.
- La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001.
- La loi n°2001-44 du 17.01.2001 relative à l'archéologie préventive.

Rappels :

- L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements relèvent de l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Certaines occupations du sol peuvent être soumises à permis d'aménager ou autorisation préalable, notamment sur les fondements des articles R 421-17 à R 423 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques du règlement font apparaître la division du territoire communal en zones.

- 3.1. La **zone urbaine** à laquelle s'applique les dispositions du titre II du présent règlement est définie par la lettre U, accompagnée par un ou des indicatifs permettant d'identifier des secteurs différenciés au sein de la zone. En application de l'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U est constituée des secteurs suivants :

- Les **secteurs U1** couvrent le tissu urbain resserré et historique du village, à savoir le quartier Labat et le noyau situé dans le périmètre de l'ancienne Bastide. Leur règlement s'attache à préserver les qualités urbaines et architecturales qui caractérisent ces ensembles.
- Les **secteurs U2** couvrent les quartiers moins denses et d'édification plus récente du village, caractérisés notamment par la prédominance d'habitat individuel de type pavillonnaire. Leur règlement encadre, d'une part, l'évolution des quartiers existants, d'autre part, l'urbanisation des nombreux espaces demeurés non bâtis dans l'objectif de pérenniser et de poursuivre cette forme urbaine relativement aérée.
- Le **secteur U3** circonscrit les espaces de développement stratégique du village, accueillant ou destinés à accueillir à court terme une urbanisation plus resserrée et diversifiée. Il intègre le cœur commerçant et de service du Clos St Martin et le futur quartier mixte de la Bastide faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté.
- Les **secteurs U4** circonscrivent les espaces occupés par des établissements économiques localisés dans le quartier Lasgraves et face au « Clos St Martin ». Leur règlement est adapté à ce type d'occupation du sol.

3.2. La **zone à urbaniser** à laquelle s'applique les dispositions du titre III du présent règlement est définie par les lettres AU, accompagnées par un ou des indicatifs permettant d'identifier des secteurs différenciés au sein de la zone. En application de l'article R 123-6 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

La zone AU est constituée des secteurs suivantes :

- Le **secteur AU1** couvre un espace naturel périphérique du village en cours d'urbanisation. Le règlement y encadre un développement urbain en continuité des quartiers à dominante d'habitat individuel. Les voiries et les réseaux existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour permettre son urbanisation immédiate, cette dernière s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les **secteurs AU3** couvrent deux vastes espaces naturels enchâssés dans le tissu urbain du village. A la différence des secteurs AU1 et AU2, les réseaux existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de ces secteurs. L'ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. A la différence des secteurs AU1 et AU3, ces secteurs constituent des espaces de développement à long terme du village, au-delà des besoins à court et moyen terme.

.../...

- 3.3. La **zone agricole** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement est définie par la lettre A. En application de l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Dans cette zone, le règlement autorise uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone ne fait pas l'objet de subdivisions en secteurs différenciés.

- 3.4. La **zone naturelle** à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement est définie par la lettre N. En application de l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N est constituée des secteurs suivants :

- Les **secteurs N** (sans indicatif) couvrent les espaces à caractère naturel de la commune dont la qualité remarquable, en terme d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur stricte protection. Ils intègrent principalement les reliefs de la chaîne des Pyrénées au sud du territoire, les deux principales collines encadrant le village et les entités paysagères et naturelles associées aux deux principaux cours d'eau de la commune, l'Ouzom et le Beez. Leur réglementation vise principalement une stricte protection de ces milieux. Toute construction nouvelle est interdite. Il demeure néanmoins possible d'opérer un changement de destination et une extension limitée des rares constructions existantes.
- Les **secteurs Nh**, dans le respect de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme qui stipule notamment que « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages », circonscrivent les quelques hameaux d'habitations intégrés ponctuellement au sein de l'espace rural communal. En application du paragraphe III de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme relatif aux dispositions particulières aux zones de montagne, leur règlement et leur périmètre y autorisent des constructions nouvelles tout en assurant les conditions de leur insertion dans le milieu naturel environnant.
- Les **secteurs Na** circonscrivent les espaces ruraux de la commune qui présentent simultanément des paysages de qualité, une agriculture active et une tendance à l'occupation des bâtiments agricoles par des familles non agricultrices. Afin de permettre aux exploitants agricoles de conforter leur activité et de valoriser leur patrimoine bâti, la réglementation de ces secteurs permet principalement, d'une part, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, d'autre part, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans des conditions satisfaisant l'exigence de protection des milieux naturels et agricoles.
- Les **secteurs Ne** circonscrivent ponctuellement, dans les espaces ruraux de la commune, les lieux occupés par des entreprises artisanales. Leur règlement et leur périmètre s'attachent principalement à permettre le maintien de ces activités et leur extension limitée.
- **Le secteur NL délimite un site entre le bourg et le gave l'Ouzom destiné à l'accueil touristique où l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs sont possibles.**
- Le **secteur Nc** se superpose, au centre sud-est de la commune, au périmètre d'exploitation de la carrière d'extraction « Daniel ». Son règlement permet, en conformité avec les autorisations d'exploiter, les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles (sol et sous sol).
- Le **secteur Nec** circonscrit un espace très restreint à proximité de la carrière « Daniel ». Son règlement permet l'implantation d'activités liées directement à l'exploitation et à la production de la carrière dans un souci de diversification et de modernisation en lien direct avec le site d'exploitation.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U1

CARACTERE DU SECTEUR

Les secteurs U1 couvrent les tissus urbains resserrés et historiques du village, à savoir le quartier Labat et le noyau situé à l'est dans le périmètre de l'ancienne Bastide.

Ils comprennent essentiellement des constructions anciennes à usage d'habitation ou d'équipements (école, église), édifiées partiellement ou intégralement à l'alignement des rues. Le quartier Labat, significativement, présente une morphologie urbaine caractéristique des tissus anciens régionaux : parcellaire étroit en lanières, rue fortement structurée par la succession des alignements de murs pignons et de murs de clôture.

Les règles prescrites dans le présent chapitre s'attachent à préserver les qualités urbaines et architecturales qui caractérisent ces ensembles patrimoniaux.

Art. U1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions et installations à usage d'exploitation forestière,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- Les carrières.

Dans les espaces couverts par une zone inondable identifiée aux documents graphiques, toute construction nouvelle est strictement interdite.

Art. U1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur, les aménagements réalisés doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement fixée au présent PLU.

Les installations classées pour la protection de l'environnement appartenant à des catégories admises dans la zone sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion, pollutions diverses).
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

La démolition d'une construction dans le secteur est soumise à un permis de démolir. Ce permis peut être refusé si la construction possède une valeur architecturale intrinsèque ou qu'elle participe de la qualité patrimoniale du secteur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. U1 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

La desserte et l'accès des opérations doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement intitulée : améliorer les déplacements et l'espace public au sein du Bourg (pièce III).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

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.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

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, en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. U1 - 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle ayant besoin d'électricité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les réseaux électriques sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Art. U1 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Art. U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle résultant de l'application de l'alinéa précédent peut être acceptée :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une parcelle ne confronte pas, ou très partiellement, une voie ou emprise publique (impasse desservant une parcelle en second front).

En outre, une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. U1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies, soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait d'une des limites séparatives latérales, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).

La distance horizontale (D) séparant tout point des constructions de la limite séparative de fond de parcelle est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance D puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement sur voie, seules les constructions inférieures ou égales à 4 mètres de hauteur peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales.

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

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin présentant un gabarit sensiblement identique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Lorsqu'une parcelle ne confronte pas, ou très partiellement, une voie ou emprise publique (impasse desservant une parcelle en second front), les constructions ne peuvent pas s'implanter sur plus de deux limites séparatives. La distance horizontale (D) séparant tout point de la construction des limites séparatives ou d'une portion d'entre elles est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).
- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines.
- Pour les groupes d'habitations à caractère individuel à l'exception des limites du terrain sur lequel l'opération est réalisée. Il sera notamment possible d'implanter les constructions sur l'ensemble des limites séparatives.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. U1 - 9 : Emprise au sol des constructions

Les modalités de calcul de l'emprise au sol des constructions sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toutes les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 70 %.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. U1 - 10 : Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur maximale autorisée sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Dans la zone, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée en terme de hauteur relative.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 12 mètres d'autre part. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 13 mètres d'autre part.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. U1 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

1- Toitures :

Les toitures doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect, d'une teinte allant du gris moyen au noir et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour toutes les constructions, les pentes des toits sont comprises entre 60 et 120 %. Toutefois, des pentes de toit inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes à l'habitation telles que véranda, garage, abris de jardin...

Les toitures terrasses, même partielles et accessibles, ne sont pas autorisées dans le secteur.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de traitements particuliers ne répondant pas à l'ensemble des précédentes prescriptions.

Les cheminées sont soigneusement intégrées au volume bâti existant. Il en est de même pour tout édicule situé en toiture.

2 - Façades et éléments d'architecture :

Pour toute construction, les couleurs vives, le blanc éclatant en particulier, sont interdites à l'exception de surfaces et d'éléments restreints (subdivision et rythmique de façade, fonds de loggias, encadrements, piliers, menuiseries et volets...).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade soient autorisés.

L'usage du bois et de l'acier n'est pas interdit.

Pour tous les bâtiments, dont ceux faisant l'objet d'un repérage aux documents graphiques (Pa), les éléments en pierre de taille en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages de galets sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont proportionnés et traités dans le respect des caractéristiques et de l'ordonnancement de celles existantes. Il sera néanmoins possible de créer de grandes baies vitrées à la condition que celles-ci ne se réalisent pas sur plus de deux façades.

Dans les bâtiments anciens d'exploitation agricole, l'adaptation des ouvertures à l'évolution des gabarits des machines agricoles est possible.

3 - Clôtures :

Les clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1 et 1,30 mètre, éventuellement surmonté d'un élément de rehausse dans la limite de 1,80 mètre de hauteur totale cumulée. Ces éléments de rehausse sont réalisés soit en lisses bois, soit en claustra ou barreaudages métalliques. Les coffrets VRD sont soigneusement intégrés aux murs maçonnés.

Les clôtures édifiées en limites séparatives sont constituées soit conformément à l'alinéa précédent, soit d'un grillage ou d'un barreaudage. Dans le premier cas, outre les lisses bois et les claustra ou barreaudages métalliques, les éléments de rehausse peuvent être constitués d'un grillage. Dans le second cas, un muret maçonné et enduit ne dépassant pas 0.5 mètre peut servir d'assise à la clôture. Dans le second cas, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie vive. Les clôtures édifiées en limites séparatives présentent une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre.

Pour tous les types de clôture, le blanc et les couleurs vives ne sont pas autorisés. Les murs et murets doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des constructions auxquelles ils sont associés. Les éléments de rehausse ou les clôtures constituées d'un grillage ou d'un barreaudage ont une couleur verte ou assurant une insertion discrète dans le paysage.

L'ensemble des clôtures peut être doublé d'une haie vive.

Au-delà des prescriptions précédentes, mais dans le respect des gabarits énoncés, les appareillages apparents en galets sont autorisés pour l'édification de tout nouveau mur de clôture.

Les murs anciens, à l'exception des nouveaux accès qui y sont ouverts, et les portails anciens sont conservés. Tous travaux les concernant assurent leur conservation ou remise en l'état.

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

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seuls les encadrements de portails peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur sans dépasser 2,50 mètres.

4 - Menuiseries :

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées. Si leur état de dégradation ne permet pas cette conservation, les menuiseries de remplacement doivent présenter un aspect, sinon identique, du moins respectueux des caractéristiques des anciennes.

Les volets roulants sont interdits dans la zone.

5 - Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, Chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

6 - Aménagement et protections des abords :

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

La démolition d'une construction dans le secteur est soumise à un permis de démolir. Ce permis peut être refusé si la construction possède une valeur architecturale intrinsèque ou qu'elle participe de la qualité patrimoniale du secteur.

Les réseaux secs (électricité, téléphone...) sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. U1 - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : 1 place pour 50 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) avec au minimum 1 place par logement.
- Hôtels : 1 place par chambre plus 3 places supplémentaires.
- Bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Commerces : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Artisanat : 1 place pour 70 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence : 1 place pour 2 lits.
 - . Etablissements scolaires : 1 place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : 1 place pour 30 m² de SHON.
 - . Salles de spectacle, salles de réunion, équipements sportifs : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements scolaires, les équipements socioculturels et les équipements sportifs, il est également prévu des aires de stationnement pour les bicyclettes et vélomoteurs.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est aménagé dans les parties communes au minimum une place de stationnement visiteur pour deux logements. Ces places de stationnement sont implantées le long des voies de circulation ou regroupées en parc de stationnement.

Art. U1 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les modalités de calcul et d'appréciation des espaces libres sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres en parties communes.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs. En outre, dans les parties communes, les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyenne ou haute tige à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Des plantations peuvent par ailleurs être imposées, notamment en alignement des voies de circulation automobile, piétonnière et cyclable et pour les espaces libres.

Les espaces libres et les aires de stationnement des parties privatives sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention sont paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

Pour les traitements paysagers, la plantation d'essences locales est préférée : chêne, châtaignier, hêtre, frêne, merisier, érable...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. U1 - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble du secteur, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 pour toutes les constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS U2 ET U3

CARACTERE DES SECTEURS

Les **secteurs U2** couvrent les quartiers aérés et d'édification récente du village, caractérisés notamment par la prédominance d'habitat individuel de type pavillonnaire.

Ils concernent l'essentiel des espaces occupés par le village et englobent de nombreux interstices non bâtis dont les caractéristiques, en termes de superficie et de qualité de desserte par les principaux équipements d'infrastructure, justifient leur intégration en zone U.

Leur règlement encadre l'évolution des constructions existantes et l'urbanisation des interstices non bâtis dans l'objectif de pérenniser et de poursuivre cette forme urbaine aérée.

Par ailleurs, outre la vocation résidentielle prédominante conférée à ces secteurs, le règlement permet l'implantation de commerces et services, de bureaux, d'équipements hôteliers et d'établissements artisanaux dans l'objectif de favoriser la diversité urbaine.

Le **secteur U3** circonscrit les espaces centraux du village, accueillant ou destinés à accueillir à court terme une urbanisation plus resserrée et diversifiée (logements individuels et collectifs, pôle d'équipements, de commerces et de services). Il intègre le cœur commerçant et de service du Clos St Martin et le futur quartier mixte de la Bastide, faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. U2 / U3 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions et installations à usage d'exploitation forestière,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes à l'exception du secteur U2 où il est autorisé,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les carrières.

Dans le secteur U3, en plus des occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, sont interdites les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.

Dans les espaces couverts par une zone inondable identifiée aux documents graphiques, toute construction nouvelle est strictement interdite.

Art. U2 / U3 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les deux secteurs, les aménagements réalisés doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement fixée au présent PLU.

Les installations classées pour la protection de l'environnement appartenant à des catégories admises dans la zone sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion, pollutions diverses).
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. U2 / U3 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

La desserte et l'accès des opérations doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement intitulée : améliorer les déplacements et l'espace public au sein du Bourg (pièce III).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

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.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

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, en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. U2 / U3 - 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle ayant besoin d'électricité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, les réseaux électriques sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Art. U2 / U3 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Art. U2 / U3 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les alignements ou les marges de recul sont indiqués sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques.

Dans le secteur U2 :

Pour les voies dont les alignements et les marges de recul ne figurent pas aux documents graphiques, il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies automobiles et de 3 mètres pour les voies piétonnières et / ou cyclables.

Pour les voies dont les alignements et les marges de recul ne figurent pas aux documents graphiques, une implantation différente peut être acceptée :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines. L'implantation peut notamment se réaliser dans la marge de reculement.

Dans le secteur U3 :

Pour les voies dont les alignements et les marges de reculement ne figurent pas aux documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans les deux secteurs :

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. U2 / U3 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation par rapport aux deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies, les constructions sont implantées soit sur l'une de ces deux limites, soit en retrait de ces deux limites.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement sur voie, seules les constructions inférieures ou égales à 4 mètres de hauteur peuvent être édifiées sur l'une de ces limites.

Concernant l'implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, la distance horizontale (D) séparant tout point des constructions de cette limite est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).

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

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin présentant un gabarit sensiblement identique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Pour les groupes d'habitations à caractère individuel à l'exception des limites du terrain sur lequel l'opération est réalisée. Il sera notamment possible d'implanter les constructions sur l'ensemble des limites séparatives.
- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. U2 / U3 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. U2 / U3 - 9 : Emprise au sol des constructions

Les modalités de calcul de l'emprise au sol des constructions sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à usage d'habitat, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 50 %.

Dans le secteur U2, pour les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 50 %.

Dans le secteur U3, pour les autres constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. U2 / U3 - 10 : Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur maximale autorisée sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

- Hauteur relative :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur en tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut présenter la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements de ces voies.

- Hauteur absolue :

Dans le secteur U2, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 12 mètres d'autre part. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 13 mètres d'autre part.

Dans le secteur U3, la hauteur maximale autorisée de toute construction est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 13 mètres d'autre part.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. U2 / U3 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

1 - [Toitures](#) :

Les toitures doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect, d'une teinte allant du gris moyen au noir et disposant d'une bonne durabilité. Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'exploitation agricole ou forestière, les toitures peuvent en outre être couvertes de bacs métalliques ou de tôles "grandes ondes", d'une teinte allant du gris moyen au noir. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtellerie, les pentes des toits sont comprises entre 60 et 120 %. Toutefois, des pentes de toit inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes telles que véranda, garage, abris de jardin...

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'exploitation agricole ou forestière, les pentes des toits sont comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, plantées ou non, sont admises pour toutes les constructions à conditions que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de traitements particuliers ne répondant pas à l'ensemble des précédentes prescriptions.

Les cheminées sont soigneusement intégrées au volume bâti existant. Il en est de même pour tout édicule situé en toiture.

2 - Façades et éléments d'architecture :

Pour toute construction, les couleurs vives, le blanc éclatant en particulier, sont interdites à l'exception de surfaces et d'éléments restreints (subdivision et rythmique de façade, fonds de loggias, encadrements, piliers, menuiseries et volets...).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade soient autorisés.

L'usage du bois et de l'acier n'est pas interdit.

Pour les bâtiments remarquables faisant l'objet d'un repérage aux documents graphiques (Pa), les éléments en pierre de taille en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages de galets sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont proportionnés et traités dans le respect des caractéristiques et de l'ordonnancement de celles existantes. Il sera néanmoins possible de créer de grandes baies vitrées à la condition que celles-ci ne se réalisent pas sur plus de deux façades.

Dans les bâtiments anciens d'exploitation agricole, l'adaptation des ouvertures à l'évolution des gabarits des machines agricoles est possible.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie,
- soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1 et 1,30 mètre,
- soit d'un grillage ou d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre.

Dans le second cas, le mur peut être surmonté d'un élément de rehausse réalisé soit en lisses bois, soit en claustra ou barreaudages métalliques, soit en grillage. Dans le troisième cas, un muret maçonné et enduit ne dépassant pas 0,5 mètre peut servir d'assise à la clôture. Dans le troisième cas, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Pour le second et le troisième cas, le blanc et les couleurs vives ne sont pas autorisés. Les murs et murets doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des constructions auxquelles ils sont associés. Les éléments de rehausse ou les clôtures constituées d'un grillage ou

d'un barreaudage ont une couleur verte ou assurant une insertion discrète dans le paysage. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

De manière générale, les coffrets VRD sont soigneusement intégrés à la clôture.

Au-delà des prescriptions précédentes, mais dans le respect des gabarits énoncés, les appareillages apparents en galets ou en pierre sont autorisés pour l'édification de tout nouveau mur de clôture.

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

Les trois types de clôtures autorisés peuvent être combinés sur une même opération.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seuls les encadrements de portails peuvent faire exception sans toutefois dépasser 2,50 mètres de hauteur.

4 - Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, Chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

5 - Aménagement et protections des abords :

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

La démolition des immeubles isolés identifiés comme remarquables aux documents graphiques est interdite.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, les réseaux secs (électricité, téléphone...) sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. U2 / U3 - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : 1 place pour 50 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) avec au minimum 1 place par logement.
- Hôtels : 1 place par chambre plus 3 places supplémentaires.
- Bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Commerces : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.

- Artisanat : 1 place pour 70 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence : 1 place pour 2 lits.
 - . Etablissements scolaires : 1 place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : 1 place pour 30 m² de SHON.
 - . Salles de spectacle, salles de réunion, équipements sportifs : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements scolaires, les équipements socioculturels et les équipements sportifs, il est également prévu des aires de stationnement pour les bicyclettes et vélomoteurs.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est aménagé dans les parties communes au minimum une place de stationnement visiteur pour deux logements. Ces places de stationnement sont implantées le long des voies de circulation ou regroupées en parc de stationnement.

Art. U2 / U3 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les modalités de calcul et d'appréciation des espaces libres sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres en parties communes.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs. En outre, dans les parties communes, les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyenne ou haute tige à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Des plantations peuvent par ailleurs être imposées, notamment en alignement des voies de circulation automobile, piétonnière et cyclable et pour les espaces libres.

Les espaces libres et les aires de stationnement des parties privatives sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention sont paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

Pour les traitements paysagers, la plantation d'essences locales est préférée : chêne, châtaignier, hêtre, frêne, merisier, érable...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. U2 / U3 - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble des secteurs, il n'est pas fixé coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2, pour toutes les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Dans le secteur U3, pour toutes les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR U4

CARACTERE DU SECTEUR

Le **secteur U4** circonscrit les espaces occupés par des établissements économiques localisés dans le quartier Lasgraves et face au « Clos St Martin ».

Son règlement est adapté à ce type d'occupation du sol et son périmètre permet une légère extension des activités existantes ou la création de nouvelles activités dans de faibles proportions.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. U4 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article 2 suivant,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les carrières.

Art. U4 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur, les aménagements réalisés doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement fixée au présent PLU.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la mesure où :

- Elles sont strictement liées ou nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (gardiennage et surveillance de l'établissement).

- Elles sont intégrées ou accolées à l'établissement auquel elles sont liées et que leur conception procède d'une composition architecturale unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement appartenant à des catégories admises dans la zone sont autorisées à condition que leur implantation soit compatible avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics admises dans la zone sont entendues au sens large (ouvrage techniques divers ne constituant pas des bâtiments – pylônes, station de pompage – et ouvrages publics d'infrastructure – voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, déchetterie, transformateurs...)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. U4 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

La desserte et l'accès des opérations doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement intitulée : améliorer les déplacements et l'espace public au sein du Bourg (pièce III).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

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.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

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, en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. U4 - 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle ayant besoin d'électricité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les réseaux électriques sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Art. U4 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Art. U4 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les alignements ou les marges de reculement sont indiqués sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies, il est fixé une marge de reculement à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies automobiles et de 3 mètres pour les voies piétonnières et / ou cyclables.

Pour les voies dont les alignements et les marges de reculement ne figurent pas aux documents graphiques, une implantation différente peut être acceptée :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines. L'implantation peut notamment se réaliser dans la marge de reculement.

Par ailleurs, une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. U4 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation par rapport aux deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies, les constructions sont implantées soit sur l'une de ces deux limites, soit en retrait de ces deux limites.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 5 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 5$ m).

Concernant l'implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, la distance horizontale (D) séparant tout point des constructions de cette limite est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 5 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 5$ m).

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

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin présentant un gabarit sensiblement identique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. U4 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. U4 - 9 : Emprise au sol des constructions

Les modalités de calcul de l'emprise au sol des constructions sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour toutes les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 70 %.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. U4 - 10 : Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur maximale autorisée sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

- Hauteur relative :

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut présenter la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements de ces voies.

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale autorisée des constructions est limitée à 12 mètres. Toutefois, les éléments techniques tels que les cheminées, les silos, les conduites d'aération..., peuvent présenter une hauteur supérieure sans néanmoins dépasser 20 mètres.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. U4 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

1 - Toitures :

Les toitures doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité, de bacs métalliques ou de tôles "grandes ondes", d'une teinte allant du gris moyen au noir. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Les pentes des toits sont comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, plantées ou non, sont admises pour toutes les constructions à conditions que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent bénéficier de traitements particuliers ne répondant pas à l'ensemble des précédentes prescriptions.

Les cheminées sont soigneusement intégrées au volume bâti existant. Il en est de même pour tout édicule situé en toiture.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie,
- soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1 et 1,30 mètre,
- soit d'un grillage ou d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre.

Dans le second cas, le mur peut être surmonté d'un élément de rehausse réalisé soit en lisses bois, soit en claustra ou barreaudages métalliques, soit en grillage. Dans le troisième cas, un muret maçonné et enduit ne dépassant pas 0,5 mètre peut servir d'assise à la clôture. Dans le troisième cas, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Pour le second et le troisième cas, le blanc et les couleurs vives ne sont pas autorisés. Les murs et murets doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des constructions auxquelles ils sont associés. Les éléments de rehausse ou les clôtures constituées d'un grillage ou d'un barreaudage ont une couleur verte ou assurant une insertion discrète dans le paysage. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

De manière générale, les coffrets VRD sont soigneusement intégrés à la clôture.

Au-delà des prescriptions précédentes, mais dans le respect des gabarits énoncés, les appareillages apparents en galets ou en pierre sont autorisés pour l'édification de tout nouveau mur de clôture.

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

Les trois types de clôtures autorisés peuvent être combinés sur une même opération.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seuls les encadrements de portails peuvent faire exception sans toutefois dépasser 2,50 mètres de hauteur.

4 - Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, Chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

5 - Aménagement et protections des abords :

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les réseaux secs (électricité, téléphone...) sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. U4 - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : une place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette avec au minimum une place par logement.
- Bureaux : une place de stationnement pour 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette avec au minimum une place par établissement.
- Artisanat : une place de stationnement pour 70 m² de Surface Hors Œuvre Nette avec au minimum une place par établissement.
- Industrie : une place pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- Entrepôts : une place pour 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

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

Art. U4 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les modalités de calcul et d'appréciation des espaces libres sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

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

Dans les parties communes des lotissements soumis à permis d'aménager, les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyenne ou haute tige à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Des plantations peuvent par ailleurs être imposées, notamment en alignement des voies de circulation automobile, piétonnière et cyclable et pour les espaces libres.

Les espaces libres et les aires de stationnement des parties privatives sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Pour les traitements paysagers, la plantation d'essences locales est préférée : chêne, châtaignier, hêtre, frêne, merisier, érable...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. U4 - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Dans l'ensemble du secteur, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 pour toutes les constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU1

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur AU1 constitue un espace de développement à court et moyen terme du village, à vocation principalement résidentielle. Le règlement y encadre un développement urbain en continuité des quartiers à dominante d'habitat individuel.

Le secteur AU1 couvre un espace périphérique du village partiellement bâti et insuffisamment équipé. Les voiries et les réseaux existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour permettre son urbanisation immédiate, cette dernière s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AU1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les carrières.

Art. AU1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement appartenant à des catégories admises dans la zone sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion, pollutions diverses).
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement

soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AU1 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

La desserte et l'accès des opérations doivent être compatibles, le cas échéant, avec l'orientation d'aménagement intitulée : améliorer les déplacements et l'espace public au sein du Bourg (pièce III).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

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.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

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, en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères, de se retourner aisément et sans danger.

Art. AU1 - 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

Tout dispositif de relevage éventuel sera pris en charge par le constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle ayant besoin d'électricité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, les réseaux électriques sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Art. AU1 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Art. AU1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les alignements ou les marges de reculement sont indiqués sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies, il est fixé une marge de reculement à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies automobiles et de 3 mètres pour les voies piétonnières et / ou cyclables.

Pour les voies dont les alignements et les marges de reculement ne figurent pas aux documents graphiques, une implantation différente peut être acceptée :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines. L'implantation peut notamment se réaliser dans la marge de reculement.

Par ailleurs, une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

Art. AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant l'implantation par rapport aux deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies, les constructions sont implantées soit sur l'une de ces deux limites, soit en retrait de ces deux limites.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement sur voie, seules les constructions inférieures ou égales à 4 mètres de hauteur peuvent être édifiées sur l'une de ces limites.

Concernant l'implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, la distance horizontale (D) séparant tout point des constructions de cette limite est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 3 mètres ($D \geq A / 2$ avec $D \geq 3$ m).

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

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin présentant un gabarit sensiblement identique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- Pour les groupes d'habitations à caractère individuel à l'exception des limites du terrain sur lequel l'opération est réalisée. Il sera notamment possible d'implanter les constructions sur l'ensemble des limites séparatives.
- Pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse une hauteur de 0,60 mètre au dessus du sol naturel, telles que, le cas échéant, les piscines.

Art. AU1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. AU1 - 9 : Emprise au sol des constructions

Les modalités de calcul de l'emprise au sol des constructions sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toutes les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 50 %.

Art. AU1 - 10 : Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur maximale autorisée sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

- Hauteur relative :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur en tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut présenter la même hauteur que celle bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements de ces voies.

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 12 mètres d'autre part. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 13 mètres d'autre part.

Art. AU1 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

1 - Toitures :

Les toitures doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect, d'une teinte allant du gris moyen au noir et disposant d'une bonne durabilité. Toutefois, pour les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat, les toitures peuvent en outre être couvertes de bacs métalliques ou de tôles "grandes ondes", d'une teinte allant du gris moyen au noir. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtellerie, les pentes des toits sont comprises entre 60 et 120 %. Toutefois, des pentes de toit inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes telles que véranda, garage, abris de jardin...

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat, les pentes des toits sont comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, plantées ou non, sont admises pour toutes les constructions à conditions que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de traitements particuliers ne répondant pas à l'ensemble des précédentes prescriptions.

Les cheminées sont soigneusement intégrées au volume bâti existant. Il en est de même pour tout édicule situé en toiture.

2 - Façades et éléments d'architecture :

Pour toute construction, les couleurs vives, le blanc éclatant en particulier, sont interdites à l'exception de surfaces et d'éléments restreints (subdivision et rythmique de façade, fonds de loggias, encadrements, piliers, menuiseries et volets...).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade soient autorisés.

L'usage du bois et de l'acier n'est pas interdit.

Pour les bâtiments remarquables faisant l'objet d'un repérage aux documents graphiques (Pa), les éléments en pierre de taille en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages de galets sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont proportionnés et traités dans le respect des caractéristiques et de l'ordonnancement de celles existantes. Il sera néanmoins possible de créer de grandes baies vitrées à la condition que celles-ci ne se réalisent pas sur plus de deux façades.

Dans les bâtiments anciens d'exploitation agricole, l'adaptation des ouvertures à l'évolution des gabarits des machines agricoles est possible.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie,
- soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1 et 1,30 mètre,
- soit d'un grillage ou d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre.

Dans le second cas, le mur peut être surmonté d'un élément de rehausse réalisé soit en lisses bois, soit en claustra ou barreaudages métalliques, soit en grillage. Dans le troisième cas, un muret maçonné et enduit ne dépassant pas 0,5 mètre peut servir d'assise à la clôture. Dans le troisième cas, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Pour le second et le troisième cas, le blanc et les couleurs vives ne sont pas autorisés. Les murs et murets doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des constructions auxquelles ils sont associés. Les éléments de rehausse ou les clôtures constituées d'un grillage ou d'un barreaudage ont une couleur verte ou assurant une insertion discrète dans le paysage. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

De manière générale, les coffrets VRD sont soigneusement intégrés à la clôture.

Au-delà des prescriptions précédentes, mais dans le respect des gabarits énoncés, les appareillages apparents en galets ou en pierre sont autorisés pour l'édification de tout nouveau mur de clôture.

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

Les trois types de clôtures autorisés peuvent être combinés sur une même opération.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seuls les encadrements de portails peuvent faire exception sans toutefois dépasser 2,50 mètres de hauteur.

4 - Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, Chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

5 - Aménagement et protections des abords :

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

La démolition des immeubles isolés identifiés comme remarquables aux documents graphiques est interdite.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, les réseaux secs (électricité, téléphone...) sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. AU1 - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : 1 place pour 50 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) avec au minimum 1 place par logement.
- Hôtels : 1 place par chambre plus 3 places supplémentaires.
- Bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Commerces : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Artisanat : 1 place pour 70 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence : 1 place pour 2 lits.
 - . Etablissements scolaires : 1 place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : 1 place pour 30 m² de SHON.
 - . Salles de spectacle, salles de réunion, équipements sportifs : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements scolaires, les équipements socioculturels et les équipements sportifs, il est également prévu des aires de stationnement pour les bicyclettes et vélomoteurs.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est aménagé dans les parties communes au minimum une place de stationnement visiteur pour deux logements. Ces places de stationnement sont implantées le long des voies de circulation ou regroupées en parc de stationnement.

Art. AU1 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les modalités de calcul et d'appréciation des espaces libres sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres en parties communes.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs. En outre, dans les parties communes, les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyenne ou haute tige à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Des plantations peuvent par ailleurs être imposées, notamment en alignement des voies de circulation automobile, piétonnière et cyclable et pour les espaces libres.

Les espaces libres et les aires de stationnement des parties privatives sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 200 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention sont paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

Pour les traitements paysagers, la plantation d'essences locales est préférée : chêne, châtaignier, hêtre, frêne, merisier, érable...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AU1 - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3 pour toutes les constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU3

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur AU3 couvre deux vastes espaces non urbanisés enchâssés dans le tissu urbain du village présentant des caractéristiques propres à les qualifier d'espace naturel.

Les réseaux existants à leur périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir l'ensemble des constructions que peuvent potentiellement accueillir ces espaces.

Ces espaces constituent des secteurs de développement à long terme du village, à vocation principalement résidentielle, au-delà des besoins à court et moyen terme. Leur urbanisation et les constructions y sont strictement subordonnées à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

En l'absence de ces procédures, seules les occupations et utilisations relatives aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des ouvrages et réseaux publics sont admises (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que pylônes, stations de pompage, réservoirs, transformateurs...).

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. AU3 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble du secteur, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles constituant des constructions et installations nécessaires aux services publics,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.

Art. AU3 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation et les constructions interdites à l'article 1 précédent le sont tant qu'une modification ou une révision du PLU relative à chaque secteur, dans son ensemble ou partiellement, n'aura été réalisé.

En l'attente de telles procédures, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que pylônes, stations de pompage, réservoirs, transformateurs...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. AU3 - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Non réglementée.

Art. AU3 - 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementée.

Art. AU3 - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Art. AU3 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics peut se réaliser à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci.

Art. AU3 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics peut se réaliser sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Art. AU3 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Art. AU3 - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Art. AU3 - 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Art. AU3 - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

La démolition des immeubles isolés identifiés comme remarquables aux documents graphiques est interdite.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. AU3 - 12 : Aires de stationnement

Non réglementés.

Art. AU3 - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. AU3 - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole couvre une superficie très importante du territoire communal dont la protection est justifiée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, le règlement autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou forestière.

Cette zone ne fait pas l'objet de subdivisions en secteurs différenciés.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles admises sous les conditions fixées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises sous les conditions fixées à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions et installations à usage d'exploitation forestière,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.

Dans les espaces couverts par une zone inondable identifiée aux documents graphiques, toute construction nouvelle est strictement interdite.

Art. A - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées pour la protection de l'environnement appartenant à des catégories admises dans la zone sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion, pollutions diverses).
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où :

- Elles sont strictement nécessaires aux exploitations agricoles (logement du chef d'exploitation et de sa famille, logement des ouvriers agricoles).
- Elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (logement de fonction, gardiennage et surveillance des établissements).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans la zone dans la mesure où leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques : ouvrage techniques – pylônes, station de pompage – et ouvrages publics d'infrastructure – voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...

Nonobstant les catégories principales interdites à l'article 1 précédent, sont autorisées les occupations et utilisations du sol fixée par le décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole. Sont notamment admis :

- Gîtes ruraux, chambres d'hôtes et camping à la ferme,
 - Auberge à la ferme,
 - Locaux de vente et de dégustation,
- dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. A - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

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.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères...

Art. A - 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité est équipé d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément aux dispositions réglementaires et aux conditions définies au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (rappelées en annexes).

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle ayant besoin d'électricité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Art. A - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un dispositif d'assainissement, la taille minimale des terrains est de 2 000 m² compte tenu des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome fixées au Schéma Directeur d'Assainissement. En outre, le Schéma Directeur d'Assainissement identifie des secteurs et critères en fonction desquels la taille minimale des terrains constructibles est supérieure à 2 000 m².

Art. A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, toutes les constructions nouvelles doivent être implantées au minimum à 15 mètres de part et d'autre de l'alignement de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres depuis l'alignement.

Une implantation différente de celle résultant de l'application de l'alinéa précédent peut être acceptée :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En outre, une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les

travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions nouvelles est éloigné du point le plus proche de toute limite séparative d'une distance horizontale (D) supérieure ou égale à la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 5 mètres ($D \geq A$ avec $D \geq 5$ m).

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

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin présentant un gabarit sensiblement identique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. A - 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Art. A - 10 : Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur maximale autorisée sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Dans le secteur, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée en terme de hauteur relative.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 12 mètres d'autre part. Toutefois, les silos peuvent présenter une hauteur supérieure sans néanmoins dépasser 20 mètres.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. A - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

1 - Toitures :

Les toitures des habitations doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect, d'une teinte allant du gris moyen au noir et disposant d'une bonne durabilité. Pour les autres constructions, les toitures peuvent en outre être couvertes de bacs métalliques ou de tôles "grandes ondes", d'une teinte allant du gris moyen au noir. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes des toits sont comprises entre 60 et 120 %. Toutefois, des pentes de toit inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes telles que véranda, garage, abris de jardin...

Pour les autres constructions, les pentes des toits sont comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, plantées ou non, sont admises pour toutes les constructions à conditions que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de traitements particuliers ne répondant pas à l'ensemble des précédentes prescriptions.

Les cheminées sont soigneusement intégrées au volume bâti existant. Il en est de même pour tout édicule situé en toiture.

2 - Façades et éléments d'architecture :

Pour toute construction, les couleurs vives, le blanc éclatant en particulier, sont interdites à l'exception de surfaces et d'éléments restreints (subdivision et rythmique de façade, fonds de loggias, encadrements, piliers, menuiseries et volets...).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade soient autorisés.

L'usage du bois et de l'acier n'est pas interdit.

Pour les bâtiments remarquables faisant l'objet d'un repérage aux documents graphiques (Pa), les éléments en pierre de taille en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages de galets sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont proportionnés et traités dans le respect des caractéristiques et de l'ordonnancement de celles existantes. Il sera néanmoins possible de créer de grandes baies vitrées à la condition que celles-ci ne se réalisent pas sur plus de deux façades.

Dans les bâtiments anciens d'exploitation agricole, l'adaptation des ouvertures à l'évolution des gabarits des machines agricoles est possible.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie,
- soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1 et 1,30 mètre,
- soit d'un grillage ou d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre.

Dans le second cas, le mur peut être surmonté d'un élément de rehausse réalisé soit en lisses bois, soit en claustra ou barreaudages métalliques, soit en grillage. Dans le troisième cas, un muret maçonné et enduit ne dépassant pas 0,5 mètre peut servir d'assise à la clôture. Dans le troisième cas, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Pour le second et le troisième cas, le blanc et les couleurs vives ne sont pas autorisés. Les murs et murets doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des constructions auxquelles ils sont associés. Les éléments de rehausse ou les clôtures constituées d'un grillage ou d'un barreaudage ont une couleur verte ou assurant une insertion discrète dans le paysage. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

De manière générale, les coffrets VRD sont soigneusement intégrés à la clôture.

Au-delà des prescriptions précédentes, mais dans le respect des gabarits énoncés, les appareillages apparents en galets ou en pierre sont autorisés pour l'édification de tout nouveau mur de clôture.

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

Les trois types de clôtures autorisés peuvent être combinés sur une même opération.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seuls les encadrements de portails peuvent faire exception sans toutefois dépasser 2,50 mètres de hauteur.

4 - Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, Chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

5 - Aménagement et protections des abords :

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

La démolition des immeubles isolés identifiés comme remarquables aux documents graphiques est interdite.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. A - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations exceptionnellement admises dans la zone : une place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette avec au minimum une place par logement.
- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : le nombre de place sera calculé en divisant par 2 le nombre d'emplois générés à l'année par l'établissement avec au minimum 4 places de stationnement par établissement.

Art. A - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. A - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone naturelle** à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement est définie par la lettre N. En application de l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme, cette zone couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N est constituée des secteurs suivants :

- Les **secteurs N** (sans indicatif) couvrent les espaces à caractère naturel de la commune dont la qualité remarquable, en terme d'intérêt paysager et de richesse écologique des milieux, justifie leur stricte protection. Ils intègrent principalement les reliefs de la chaîne des Pyrénées au sud du territoire, les deux principales collines encadrant le village et les entités paysagères et naturelles associées aux deux principaux cours d'eau de la commune, l'Ouzom et le Beez. Leur réglementation vise principalement une stricte protection de ces milieux. Toute construction nouvelle est interdite. Il demeure néanmoins possible d'opérer un changement de destination et une extension limitée des rares constructions existantes.
- Les **secteurs Nh**, dans le respect de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme qui stipule notamment que « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages », circonscrivent les quelques hameaux d'habitations intégrés ponctuellement au sein de l'espace rural communal. En application du paragraphe III de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme relatif aux dispositions particulières aux zones de montagne, leur règlement et leur périmètre y autorisent des constructions nouvelles tout en assurant les conditions de leur insertion dans le milieu naturel environnant.
- Les **secteurs Na** circonscrivent les espaces ruraux de la commune qui présentent simultanément des paysages de qualité, une agriculture active et une tendance à l'occupation des bâtiments par des familles non agricultrices. Afin de permettre aux exploitants agricoles de conforter leur activité et de valoriser leur patrimoine bâti, la réglementation de ces secteurs permet principalement, d'une part, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, d'autre part, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les **secteurs Ne** circonscrivent ponctuellement, dans les espaces ruraux de la commune, les lieux occupés par des entreprises artisanales. Leur règlement et leur périmètre s'attachent principalement à permettre le maintien de ces activités **et leur développement**.
- **Le secteur NL délimite un site entre le bourg et le gave l'Ouzom destiné à l'accueil touristique où l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs sont possibles.**
- Le **secteur Nc** se superpose, au centre sud-est de la commune, au périmètre d'exploitation de la carrière d'extraction « Daniel ». Son règlement permet, en conformité avec les autorisations d'exploiter, les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles (sol et sous sol).
- Le **secteur Nec** circonscrit un espace restreint à proximité de la carrière « Daniel ». Son règlement permet l'implantation d'activités liées directement à l'exploitation et à la production de la carrière dans un souci de diversification et de modernisation en lien direct avec le site d'exploitation. En conformité avec l'article L 145-3.III.a du code de l'urbanisme, cette exception au principe d'urbanisation en continuité de l'existant a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission des Sites.

SECTION I : MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Art. N - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N- 2 et des suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie inférieure à deux hectares ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir moins de dix unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres ou qui portent sur une superficie inférieure à cent mètres carrés.

De plus,

▪ **Dans le secteur Na :**

- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les constructions et installations agricoles ;
- Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles.

▪ **Dans le secteur Nc :**

- Les carrières.

▪ **Dans le secteur Ne :**

- Les constructions à usage artisanal.

▪ **Dans le secteur Nec :**

- Les constructions à usage industriel directement liées à la transformation des matières premières issues de la zone Nc.

▪ **Dans le secteur Nh :**

- Les habitations ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Les constructions à usage commercial et artisanal ;
- Les constructions et installations agricoles ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif.

▪ **Dans le secteur NL :**

- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs.

Toutefois, dans les espaces couverts par une zone inondable identifiée aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite.

Art. N - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voies et réseaux divers, stations de pompage, réservoirs, station d'épuration, transformateurs, pylônes, parcs de stationnement, ouvrages de rétention des eaux...) sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas vocation à se situer en zone urbaine ou à urbaniser notamment en raison de nuisances ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage ou la sécurité publique ou que leur localisation soit justifiée par des considérations techniques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques prévisibles pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion, pollutions diverses).
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Toutefois, pour les secteurs Nc et Nec, les restrictions relatives aux nuisances, au volume et à l'aspect extérieur des installations classées ne s'appliquent pas.

Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur Ne, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée dans la limite d'une Surface Hors Œuvre Brute supplémentaire de 75 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur.

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs Nc et Nec, les habitations et les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce par changement de destination des bâtiments existants sont autorisées à condition que ces opérations ne portent pas atteinte à l'équilibre d'une exploitation agricole.

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs Nc, Ne, Nec, Nh et NL, les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres des bâtiments existants.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. N - 3 : Desserte des terrains et accès aux voies

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

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.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent, en particulier, permettre l'évolution aisée des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères...

Art. N - 4 : Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité est équipé d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément aux dispositions réglementaires et aux conditions définies au Schéma Directeur d'Assainissement de la commune (rappelées en annexes).

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux régimes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 - Electricité

Toute construction ou installation nouvelle ayant besoin d'électricité doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Art. N - 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un dispositif d'assainissement, la taille minimale des terrains est de 2 000 m² compte tenu des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome fixées au Schéma Directeur d'Assainissement. En outre, le Schéma Directeur d'Assainissement identifie des secteurs et critères en fonction desquels la taille minimale des terrains constructibles est supérieure à 2 000 m².

Art. N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, toutes les constructions nouvelles doivent être implantées au minimum à 15 mètres de part et d'autre de l'alignement de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres depuis l'alignement.

Une implantation différente de celle résultant de l'application de l'alinéa précédent peut être acceptée :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une cohérence architecturale avec celle-ci.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

En outre, une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. N - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions nouvelles est éloigné du point le plus proche de toute limite séparative d'une distance horizontale (D) supérieure ou égale à la différence d'altitude (A) entre ces deux points sans que cette distance (D) puisse être inférieure à 5 mètres ($D \geq A$ avec $D \geq 5$ m).

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

- Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fonds voisin présentant un gabarit sensiblement identique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme, par son implantation, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent l'implantation de cet immeuble.

Art. N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Art. N - 9 : Emprise au sol des constructions

Les modalités de calcul de l'emprise au sol des constructions sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Pour l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour toutes les autres constructions, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 20 %.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. N - 10 : Hauteur maximale des constructions

Les modalités de calcul de la hauteur maximale autorisée sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Dans le secteur, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée en terme de hauteur relative.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale autorisée est limitée à 2 niveaux plus combles sous toitures (R + 1,5) d'une part et à 12 mètres d'autre part.

Toutefois :

- Dans le secteur Na, les silos à usage agricole peuvent présenter une hauteur supérieure sans néanmoins dépasser 20 mètres.
- Dans le secteur Nc, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Dans le secteur Nec, les installations liées à la transformation des matériaux de la carrière d'Asson peuvent atteindre une hauteur maximale de 25 m.

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, tout permis de construire et toute autorisation de travaux peut être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble vis-à-vis de la règle.

Art. N - 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement et protection des abords

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

1 - Toitures :

Les toitures des habitations et des hébergements hôteliers doivent être couvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect, d'une teinte allant du gris moyen au noir et disposant d'une bonne durabilité. Pour les autres constructions, les toitures peuvent en outre être couvertes de bacs métalliques ou de tôles "grandes ondes", d'une teinte allant du gris moyen au noir. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier, les pentes des toits sont comprises entre 60 et 120 %. Toutefois, des pentes de toit inférieures peuvent être admises pour les constructions annexes telles que véranda, garage, abris de jardin...

Pour les autres constructions, les pentes des toits sont comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, plantées ou non, sont admises pour toutes les constructions à conditions que leur superficie ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou, le cas échéant, d'intérêt collectif, peuvent bénéficier de traitements particuliers ne répondant pas à l'ensemble des précédentes prescriptions.

Les cheminées sont soigneusement intégrées au volume bâti existant. Il en est de même pour tout édicule situé en toiture.

2 - Façades et éléments d'architecture :

Pour toute construction, les couleurs vives, le blanc éclatant en particulier, sont interdites à l'exception de surfaces et d'éléments restreints (subdivision et rythmique de façade, fonds de loggias, encadrements, piliers, menuiseries et volets...).

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade soient autorisés.

L'usage du bois et de l'acier n'est pas interdit.

Pour les bâtiments remarquables faisant l'objet d'un repérage aux documents graphiques (Pa), les éléments en pierre de taille en état d'être restaurés et réemployés tels que les soubassements, les corniches, les encadrements de baie et les appareillages de galets sont conservés et / ou mis en valeur. Le percement de nouvelles ouvertures et la modification des ouvertures existantes sont proportionnés et traités dans le respect des caractéristiques et de l'ordonnancement de celles existantes. Il sera néanmoins possible de créer de grandes baies vitrées à la condition que celles-ci ne se réalisent pas sur plus de deux façades.

Dans les bâtiments anciens d'exploitation agricole, l'adaptation des ouvertures à l'évolution des gabarits des machines agricoles est possible.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie,
- soit d'un mur maçonné et enduit d'une hauteur comprise entre 1 et 1,30 mètre,
- soit d'un grillage ou d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1 et 1,80 mètre.

Dans le second cas, le mur peut être surmonté d'un élément de rehausse réalisé soit en lisses bois, soit en claustra ou barreaudages métalliques, soit en grillage. Dans le troisième cas, un muret maçonné et enduit ne dépassant pas 0,5 mètre peut servir d'assise à la clôture. Dans le troisième cas, la clôture est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Pour le second et le troisième cas, le blanc et les couleurs vives ne sont pas autorisés. Les murs et murets doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des constructions

auxquelles ils sont associés. Les éléments de rehausse ou les clôtures constituées d'un grillage ou d'un barreaudage ont une couleur verte ou assurant une insertion discrète dans le paysage. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

De manière générale, les coffrets VRD sont soigneusement intégrés à la clôture.

Au-delà des prescriptions précédentes, mais dans le respect des gabarits énoncés, les appareillages apparents en galets ou en pierre sont autorisés pour l'édification de tout nouveau mur de clôture.

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

Les trois types de clôtures autorisés peuvent être combinés sur une même opération.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Seuls les encadrements de portails peuvent faire exception sans toutefois dépasser 2,50 mètres de hauteur.

4 - Dispositions relatives aux énergies renouvelables :

Les différents éléments techniques liés à la valorisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, Chauffe-eau solaire...) sont autorisés en toitures ou en façade dès lors qu'ils sont soigneusement intégrés aux volumes bâtis.

5 - Aménagement et protections des abords :

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements et les haies ainsi que tous les éléments identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme sont à protéger ou à mettre en valeur. Toute modification est soumise aux dispositions des articles R 421-17 et R 421-23 Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurés aux documents graphiques, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L. 130 du Code de l'Urbanisme.

La démolition des immeubles isolés identifiés comme remarquables aux documents graphiques est interdite.

Le cas échéant, dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, les réseaux secs (électricité, téléphone...) sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 5 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Art. N - 12 : Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : 1 place pour 50 m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) avec au minimum 1 place par logement.
- Hôtels : 1 place par chambre plus 3 places supplémentaires.

- Bureaux : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Commerces : 1 place pour 30 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Artisanat : 1 place pour 70 m² de SHON avec au minimum 1 place par établissement.
- Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, on distinguera :
 - . Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence : 1 place pour 2 lits.
 - . Etablissements scolaires : 1 place par classe.
 - . Equipements socioculturels (médiathèque, CCAS, crèche...) : 1 place pour 30 m² de SHON.
 - . Salles de spectacle, salles de réunion, équipements sportifs : le nombre de places est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil.

Pour les établissements scolaires, les équipements socioculturels et les équipements sportifs, il est également prévu des aires de stationnement pour les bicyclettes et vélomoteurs.

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

Le cas échéant, dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est aménagé dans les parties communes au minimum une place de stationnement visiteur pour deux logements. Ces places de stationnement sont implantées le long des voies de circulation ou regroupées en parc de stationnement.

Art. N - 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les modalités de calcul et d'appréciation des espaces libres sont définies dans le lexique accompagnant le présent règlement.

Les espaces libres et les aires de stationnement à l'air libre établis sur les terrains privatifs sont de préférence complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Pour les traitements paysagers, la plantation d'essences locales est préférée : chêne, châtaignier, hêtre, frêne, merisier, érable...

Les espaces boisés classés figurés aux documents graphiques, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L. 130 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nh :

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres en parties communes.

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

Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et les groupes d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une ou plusieurs aires de jeux et de loisirs. En outre, dans les parties communes, les aires de stationnement sont plantées d'arbres de moyenne ou haute tige à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Des plantations peuvent par ailleurs être imposées, notamment en alignement des voies de circulation automobile, piétonnière et cyclable et pour les espaces libres.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention sont paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Art. N - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

FEUILLET COMPLEMENTAIRE
LEXIQUE DES TERMINOLOGIES DU REGLEMENT

Lexique

Définitions relatives aux constructions anciennes	p 70
Adaptation et extension mesurée (voir aussi Extension)	p 70
Annexe (voir aussi Logement)	p 70
Bâtiment	p 71
Carrières	p 71
Camping, caravanage	p 71
Clôtures	p 72
Coefficient d'occupation des sols	p 72
Dépendance (voir aussi Logement)	p 73
Emplacements réservés	p 73
Emprise au sol	p 74
Emprise publique	p 74
Espaces boisés classés	p 74
Espaces libres	p 74
Gîte rural	p 75
Habitations (voir aussi Logement)	p 75
Hauteur des constructions	p 76
Installations classées	p 76
Limites séparatives	p 77
Logement (voir aussi Habitation)	p 77
Lotissement	p 77
Modes d'occupation ou d'utilisation du sol	p 77
Ouvrages publics et installations d'intérêt général	p 78
Permis de construire	p 78
Permis de démolir	p 79
Résidences - services	p 79
Service public	p 79
Terrain familial	p 80
Terrain ou unité foncière	p 80
Voie	p 80

DEFINITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Amélioration : ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort d'un bâtiment (aménagement d'une salle de bain par exemple) et à procurer une plus-value à la construction.

Aménagement : terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable.

Réhabilitation / rénovation : remise en état, à neuf, notamment par une mise aux normes, d'une construction.

Restauration : réparation d'une construction. Opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur une construction à conserver.

ADAPTATION ET EXTENSION MESUREE

L'adaptation ou la réfection doivent, notamment, permettre de rendre mieux habitable un logement. Elles peuvent aussi concerner des constructions recevant des activités afin de rendre plus commode leur exercice.

L'extension est un agrandissement de volume d'un bâtiment. Elle doit être appréciée selon la nature et l'importance des travaux à effectuer. On considère qu'au-delà d'une augmentation correspondant à 40 % de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.), il ne s'agit plus d'une extension mais d'une nouvelle construction.

L'extension mesurée ne saurait avoir pour effet, d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire distincte de celles qui ont pu être précédemment édifiées (*Tribunal Administratif de VERSAILLES - 21 Mars 1986 - Epoux LAGARDE*).

L'extension mesurée doit être appréciée en fonction :

- de la dimension de la construction déjà existante : ajouter 30 m² à un bâtiment de 1 000 m² n'est pas la même chose que d'ajouter 30 m² à un bâtiment de 30 m² ;
- du site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue et, surtout, les modalités de l'extension.

L'extension mesurée ne s'applique qu'aux bâtiments existants (voir à BATIMENT).

ANNEXE

Sont considérés comme annexes :

En habitat collectif :

- les loggias,
- les balcons,
- les terrasses* accessibles privatives,
- les vérandas,
- les séchoirs extérieurs au logement,
- les caves d'une surface inférieure à 2 m².

En habitat individuel :

- les loggias,
- les balcons,
- les terrasses* accessibles privatives,
- les vérandas,
- les séchoirs extérieurs au logement,
- les caves d'une surface inférieure à 2 m²,
- les garages individuels,
- les combles accessibles.

* : les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues.

(Code de la Construction et de l'Habitation)

BATIMENT

Un bâtiment est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses (*Petit ROBERT*). La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction (*Circulaire du 25 Juillet 1986*).

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant (*Conseil d'Etat - 17 Avril 1992 - Monsieur FLAIG - Requête n°94 390*).

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

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

CARRIERES

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Elles sont soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m².

Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du POS / PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 19 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

CAMPING - CARAVANAGE

Caravane

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

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Le garage collectif des caravanes et l'accueil de façon habituelle de plus de 20 campeurs sous tente soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du POS / PLU, car incompatibles avec la vocation de la zone.

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping (*Arrêté du 15 Novembre 1985*).

Aire naturelle de camping

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha ;
- une capacité maximum de 25 emplacements ;
- une période d'exploitation limitée à 6 mois.

(*Arrêté du 11 janvier 1993*)

Stationnement isolé de caravanes

Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à déclaration préalable.

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du POS / PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable lorsqu'elles sont constituées d'un mur d'une hauteur égale ou supérieure à 2 mètres ou lorsqu'une commune dotée d'un POS / PLU publié ou approuvé l'exige.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S. (article 14 du règlement)

Le coefficient d'occupation du sol, déterminant la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve des autres règles du POS / PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et 332-16 du Code de l'Urbanisme et les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU. Au sein d'une même zone ou partie de zone, il peut fixer des COS différents en fonction des catégories de destination des constructions. Le règlement peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Le règlement peut fixer des COS dans une zone N où a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilité de construction prévues à l'article L 123-4 du Code de l'Urbanisme, selon les modalités définies à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

(Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Surface hors œuvre brute

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette (SHON)

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

- a/ Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b/ Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non cloisonnées situées au rez-de-chaussée.
- c/ Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou partie de bâtiment aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d/ Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi des surfaces des serres de production.
- e/ D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

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

(Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme)

DEPENDANCE

Sont considérées comme dépendances :

- les garages,
- les jardins,
- les locaux collectifs à usage commun,
- les annexes.

(Code de la Construction et de l'Habitation)

EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU peut fixer des emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts (*L 123-1 du Code de l'Urbanisme*).

Sous réserve de dispositions spécifiques, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le POS / PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION (article 9 du règlement)

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la surface du terrain.

Cette emprise correspond à la superficie au sol qu'occupe la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Sont compris les sous-sols, aménageables ou non, dès lors qu'ils dépassent le niveau du sol. Ne sont pas compris les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les débords de toits et les éléments de saillie tels que les balcons.

EMPRISE PUBLIQUE (article 6 du règlement)

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent pas être qualifiés de voies publiques : espaces verts publics, place et placette, cours d'eau...

ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS (article L. 130 et suivants du code de l'urbanisme)

Espaces boisés classés

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :
 - . pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.
 - . pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans après la coupe.
 - . pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
 - . pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares.
 - . pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants).
 - . pour les coupes de jardinages.

(*Arrêté Préfectoral n°88-D-494 du 12 avril 1988*)

Bois non classés

Les défrichements restent soumis à autorisation (*Article L 311-1 du Code Forestier*).

Bois identifiés

Les documents graphiques du règlement localisent certains boisements et espaces verts existants comme éléments de paysage identifiés. Selon la loi 93-24 du 8 janvier 1993, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES LIBRES (article 13 du règlement)

Dans le présent règlement, les prescriptions relatives aux espaces libres s'appliquent :

- Soit aux parties communes réalisées dans le cadre d'opérations de lotissement (au sens large : lotissements soumis à permis d'aménager, Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU)) ou de groupes d'habitations).
- Soit aux parties privatives réalisées dans le cadre des opérations décrites ci-dessus ou non.

Lorsque qu'il est fait mention uniquement des « espaces libres », les prescriptions s'appliquent à la fois aux parties communes et privatives.

Dans les parties communes des opérations :

- Sont notamment considérés comme espaces libres :
 - . Les espaces verts, les étendues d'eau, les aires de jeux et les ouvrages de rétention des eaux lorsqu'ils sont paysagés et accessibles.
 - . Les places et placettes à l'exclusion des superficies dédiées au stationnement à l'air libre et à la circulation automobile,
 - . Les cheminements piétonniers et / ou cyclables en site propre à l'exclusion des emprises spécifiquement dédiées à la circulations cyclable (piste cyclable).
 - . Les accotements des voies de circulation automobile – trottoirs, bandes enherbées ou arborées – dès lors qu'ils présentent une largeur au moins égale à 1,50 mètre.
- Ne sont notamment pas considérés comme espaces libres :
 - . L'emprise circulée des voies automobiles et / ou cyclables.
 - . Les trottoirs et / ou accotements des voies ouvertes à la circulation automobile inférieurs à 1.50 mètre de large.
 - . Les aires de stationnement des véhicules et cycles,

Dans les parties privatives des opérations, sont notamment considérés comme espaces libres tous les espaces non affectés à l'emprise des constructions ou des équipements, au déplacement et au stationnement à l'air libre des véhicules automobiles et au dépôt de matériaux ou de matériel.

Un pourcentage peut définir les superficies à consacrer aux espaces libres. Ce pourcentage est appliqué sur la base de l'unité foncière d'origine après cession de terrain.

GITE RURAL

En urbanisme, les gîtes ruraux, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des bâtiments étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement limité de destination.

HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

L'habitation individuelle s'apprécie par son architecture et sa faible superficie. Le nombre de logements importe peu (*Conseil d'Etat - 22 juillet 1992 - Comité de sauvegarde de MAUREPAS-VILLAGE - requête n° 78 196, 119 205*) ; néanmoins, une construction comportant plus de 2 logements constitue communément une habitation collective.

L'habitation collective rassemble dans un même bâtiment plus de deux logements disposant de parties communes.

Groupe d'habitation : lorsque qu'un même constructeur édifie, simultanément ou successivement, sur une unité foncière, plusieurs habitations, individuelles ou collectives, groupées ou non, on se trouve en présence d'un groupe d'habitations. Ces groupes d'habitations sont donc constitués soit :

- en deux ou plusieurs habitations individuelles, groupées ou non,

- en deux ou plusieurs habitations collectives, groupées ou non,
- en deux ou plusieurs habitations individuelles et collectives, groupées ou non.

Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière (article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme).

Habitations légères de loisirs : « Sont dénommées habitations légères de loisir, des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables » destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- terrains de camping et de caravanage permanents autorisés, dépendances de maisons familiales, des V.V.F. (moins de 35 habitations).
- terrains spécialement affectés à cet usage, destinés à accueillir au moins 35 Habitations Légères de Loisir.
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger quel que soit le nombre des habitations.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 10 DU REGLEMENT)

Dans le présent règlement, la hauteur maximale des constructions peut être réglementée selon deux critères – La hauteur relative et la hauteur absolue :

- La hauteur relative prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des emprises et voies publiques qui la confrontent.
- La hauteur absolue est-elle même réglementée selon deux critères :
 - . La hauteur maximale autorisée en mètres : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les constructions seront divisées en sections de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente, leur hauteur étant calculée au milieu de chacune d'elles.
 - . Le nombre maximum de niveaux autorisés :
 - En partie basse du bâtiment, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du terrain naturel existant avant tout travaux, ou du terrain fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.
 - En partie haute du bâtiment, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la côte de la sablière des toitures est comptabilisé comme comble aménagé sous toiture. Au-delà, nous sommes en présence d'un étage supplémentaire.

En fonction du caractère des zones ou des secteurs, ou encore de la destination des constructions, l'ensemble des critères de réglementation n'est pas systématiquement mobilisé. Ainsi, dans une zone ou un secteur, un seul critère peut être utilisé pour réglementer la hauteur maximale des constructions.

INSTALLATIONS CLASSEES

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les exploitations 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 publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,

- la conservation des sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et s'insèrent dans la nomenclature des installations classées.

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

- soumises à autorisation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit, en outre, une enquête publique.
- soumises à déclaration, elles peuvent être interdites dans certaines zones du POS car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous conditions.

Nuisances dues aux activités :

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété, publique ou privée.
- les limites de fond de parcelles : celles-ci sont situées à l'opposé des voies ou emprises publiques et ne sont pas en contact avec celles-ci.

LOGEMENT

Un logement est constitué de l'habitation et de ses dépendances.

LOTISSEMENT

Avec la récente réforme du Code de l'Urbanisme, le lotissement est désormais défini comme une opération d'aménagement ayant pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou à titre onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Tout lotissement, en fonction de ses caractéristiques ou de sa localisation, est soumis soit à permis d'aménager, soit à déclaration préalable. En particulier, un lotissement ne créant pas d'espace commun et n'étant pas localisé dans un périmètre protégé est soumis à déclaration préalable.

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont, de manière non exhaustive :

- Les constructions, différenciées selon leur destination de :
 - . Habitation, . Hébergement hôtelier,
 - . Bureau (recouvrant des activités de services), . Commerce (recouvrant des activités de services),
 - . Artisanat, . Industrie,
 - . Exploitation agricole ou forestière, . Entrepôt,
 - . Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les démolitions,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les clôtures,
- Les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières,
- Les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés n'excluent pas, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les opérations communales de logement ou de lotissement. Ils permettent, par contre, d'inclure 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 techniques sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux) dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement

PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction nouvelle, même ne comportant de fondation, doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire.

Sont néanmoins exemptées du permis de construire certaines constructions nouvelles :

- présentant une très faible volumétrie,
- de nature spécifique,
- à caractère temporaire,
- revêtant un caractère secret lié à la défense nationale.

Certaines constructions exemptées de permis doivent néanmoins faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce peut être le cas notamment de travaux exécutés sur des constructions existantes. Inversement, certains travaux réalisés sur des constructions existantes doivent faire l'objet d'un permis de construire.

Les constructions, qu'elles soient ou non soumises à permis de construire et même à déclaration préalable, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol, notamment celles inscrites au PLU.

PERMIS DE DEMOLIR

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. Mais également les constructions, de manière non exhaustive :

- situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- inscrites au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- située dans un site inscrit ou classé,
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7^o de l'article L. 123-1.

RESIDENCES - SERVICES

Les résidences - services pour personnes âgées désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la loi n°75-535 du 30 juin 1975, qui, à titre principal et d'une manière permanente, hébergent des personnes âgées.

SERVICE PUBLIC

Les autorités publiques peuvent adopter deux attitudes dans la notion de service public :

- soit le service public exerce une fonction de réglementation et dans ce cas, il ordonne et oriente les activités des particuliers.
- soit le service public exerce une fonction de prestation en biens ou en services. Les autorités publiques prennent en charge une activité déterminée soit en s'attribuant un monopole, soit en tolérant l'exercice d'activités privées identiques.

L'administré se trouve en situation d'utilisateur ou de bénéficiaire qui lui confère un véritable droit au service.

(Encyclopédie Universalis)

TERRAIN FAMILIAL

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut être variable pendant l'année.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

On appelle terrain ou unité foncière, l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire.

Un terrain ou une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'unités foncières appartenant à d'autres propriétaires.

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner l'unité foncière intéressée, et non la parcelle cadastrale.

Division foncière

On appelle division foncière, tout détachement de terrain d'une unité foncière.

Toute convention entraînant le détachement (division parcellaire) doit être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est fixé, lorsque la parcelle détachée et située dans une ZAC, dans la cas d'une division en vue de construire (Article R 315-54 du Code de l'Urbanisme).

(Article L 111-5 du Code de l'Urbanisme)

Les divisions foncières peuvent être subordonnées, dans certaines zones délimitées par le Conseil Municipal, à une déclaration préalable. Le cas échéant, cette division foncière peut être interdite.

(Articles L 111-5, L 111-5-1, L 111-5-2, R 315-54, R 315-55 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Une déclaration préalable de toute intention d'aliéner un bien est, en outre, nécessaire dans le cadre des droits de préemption (droit de préemption urbain, Z.A.D., zones de préemption des Espaces Naturels Sensibles, droit de préemption des SAFER...).

(Article R 213-2, L 142-3 et L 142-5 du Code de l'Urbanisme)

VOIE

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

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

L'emprise d'une voie est généralement égale :

- à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs,
- à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement est la limite du domaine public et du domaine privé. L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir :

- la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et départementales,
- le service communal de voirie pour les voies communales.

La marge de reculement est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition paysagère végétale et boisée depuis les rues.