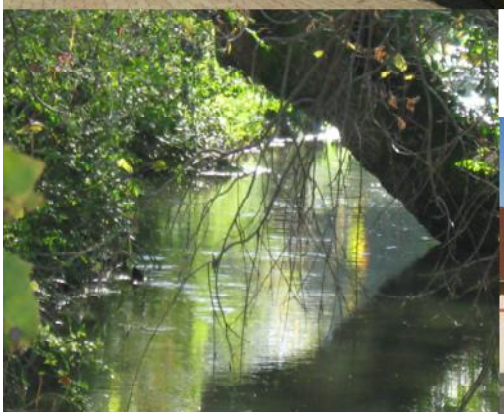
Commune de

RONTIGNON



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération du 22 mai 2014 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) :

Règlement

(version consolidée du 22 mai 2014)

Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes - rues Renoir et Courteault – BP 609 - 64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **3**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U **10**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU **16**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY **23**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A **30**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N **35**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 champ d'application territorial du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.
Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique. »

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

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines U, concernant le cadre bâti ancien de centre bourg et ses extensions à dominante pavillonnaire.

Les zones à urbaniser AU, concernant l'aménagement de terrains situés en périphérie du bourg, que ce soit au Nord (secteur Vilcontal) ou au Sud. Elles comprennent les secteurs suivants :

- **AUa :** accueil d'un habitat de densité forte, de commerces et services,
- **AUb :** accueil d'un habitat de densité moyenne.

La zone à urbaniser AUy, concernant l'aménagement de terrains situés sur le site de Vilcontal et destiné à l'accueil d'activités économiques.

Les zones agricoles A, concernant les terrains autour des exploitations pérennes.

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

- **Nh :** ces secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat supplémentaire dans la limite de la capacité des voies et réseaux déjà présents ;
- **Nl :** l'indice l fait référence à des aménagements et équipements destinés aux pratiques sportives ou de loisirs. Le premier secteur regroupe tous les terrains en rive droite du Canal des Moulins situés entre l'espace sportif actuel et les limites des communes de Meillon et de Narcastet. Le second secteur concerne la maison d'accueil spécialisée (MAS) "Domaine des Roses" ;
- **Nt :** secteur des coteaux dédié à l'activité touristique.

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

N°	DESTINATION	COLLECTIVITÉ OU ORGANISME PUBLIQUE BÉNÉFICIAIRE
1	Pas d'emplacement réservé sous ce numéro	
2	Elargissement à 8 mètres d'emprise du chemin de la Côte Péborde	Commune
3	Elargissement à 6 mètres d'emprise du chemin Castagnou	Commune
4	Elargissement à 9 mètres d'emprise du chemin des Sources et de la rue du Vieux-Bourg	Commune
5	Création d'une voie nouvelle de 12 mètres d'emprise entre la R.D. n° 37 et le chemin de la Sablière et aménagement du carrefour sur la R.D. n° 37	Commune
6	Création d'un cheminement piéton/cyclo de 3 mètres d'emprise rive droite du canal du Moulin entre Narcastet et la rue des Ecoles	Commune
7	Création d'un cheminement piéton/cyclo de 3 mètres d'emprise rive droite du canal du Moulin entre la friche Vilcontal et le chemin du Moulin	Commune
8	Création d'un cheminement piéton/cyclo de 3 mètres d'emprise entre la R.D. 37 et le canal du Moulin (parcelle section AD n° 19)	Commune
9	Création d'un cheminement piéton/cyclo de 3 mètres d'emprise entre la R.D. 37 et la parcelle section AD n° 61 (parcelle section AD n° 59)	Commune
10	Création d'un cheminement piéton/cyclo de 3 mètres d'emprise entre la rue Las Caïres et la parcelle section AD n° 62 (parcelle section AD n° 60, 69 et 70)	Commune
11	Elargissement à 6 mètres d'emprise du Chemin du Moulin avec création d'une aire de retournement	Commune

Article 4 – Adaptations mineures

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

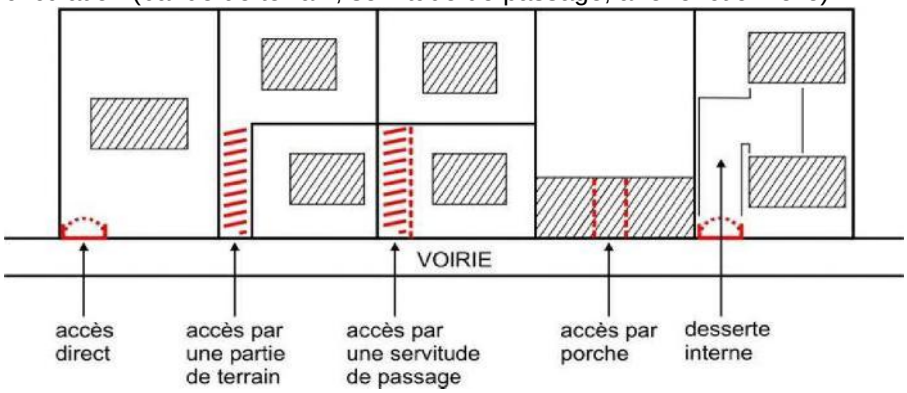
Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer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

Article 5 – Lexique de termes utilisés dans le présent règlement

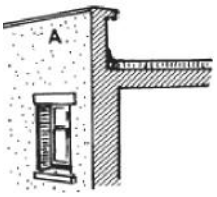
Le lexique suivant a pour objet de préciser la portée de termes et notions techniques employés dans le présent règlement :

ACCÈS

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



ACROTÈRE



Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ADAPTATION ET EXTENSION MESURÉE DU BÂTI

L'adaptation ou la réfection doivent permettre de transformer une construction existante en fonction de nouveaux besoins.

L'extension correspond à l'agrandissement d'un bâtiment. Elle ne saurait avoir pour effet d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire détachée de celles précédemment édifiées.

L'extension mesurée doit être appréciée en fonction :
- de la dimension de la construction déjà existante : ajouter 30 m² à un bâtiment de 1000 m² n'est pas la même chose qu'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.

A priori, une extension reste mesurée dès lors que son emprise au sol n'excède pas 30% de celle qui préexistait.

L'extension ne s'applique qu'aux bâtiments existants. Une ruine n'est donc pas susceptible de faire l'objet de travaux d'agrandissement ou de transformation visant à améliorer le confort.

ADAPTATION MINEURE

Assouplissement d'une règle rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1-9 du CU)

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Creusement, élévation ou remblaiement volontaire d'un sol.

Le code de l'urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

La référence à l'alignement pour la définition des règles d'implantation ne s'applique donc que par rapport aux voies dans la mesure où elles sont publiques (et non privées), et ne peut pas l'être par rapport aux emprises publiques autres que des voies, dès lors qu'elles n'auraient pas été classées dans la voirie communale, ou par rapport aux limites des propriétés privées contiguës.

BÂTIMENT

Construction couverte et close, comportant donc un certain volume, délimité par des éléments de construction. (Une simple emprise au sol au sol ne suffit pas : ainsi, des piscines non couvertes ou des pylônes électriques sont des constructions, sans être pour autant des bâtiments). (CE (1/6 SSR) 20/03/2013, Bressot)

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination visée à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme, à une autre destination mentionnée à cet article. Les changements de destination sont soumis à autorisation d'urbanisme.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol (définie au titre du présent PLU) de la construction et la superficie du terrain d'assiette du projet.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. (Art. R123-10 du code de l'urbanisme)

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par :
- les constructions générant une emprise au sol,
- les aires collectives de stationnement (supérieures à 3 places),
- ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés.

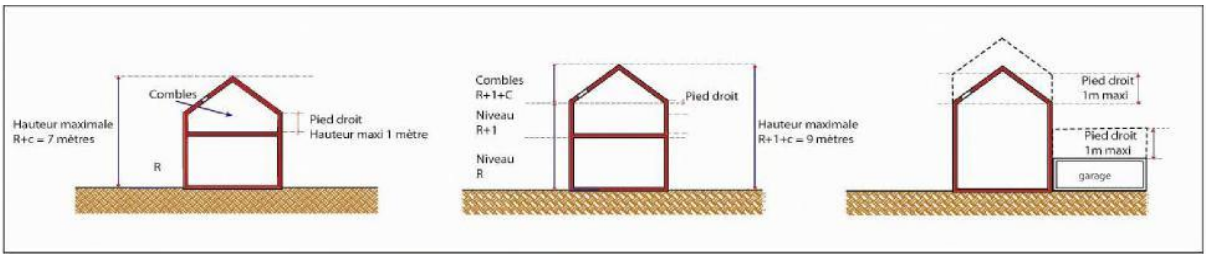
En ce qui concerne les accès, seuls sont pris en compte comme "non libres", les espaces à usage partagé (en indivision ou soumis à servitude de passage) qui sont nécessaires à la desserte de plusieurs terrains.

COMBLE

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 mètre.

Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui). (CAA Marseille, 28/09/2000)

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. (Art R421-14 d et R421-17b)

DÉROGATION

La dérogation consiste à autoriser, à l'occasion d'une décision relative à l'occupation des sols, à la non application du règlement. L'utilisation des dérogations est interdite, sauf dans 3 cas :

- dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés suite à une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU,
- dérogation pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU,
- dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant

Art L123-5, al 3 et 5 du code de l'urbanisme

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteau de soutien, ainsi que des constructions ou parties de construction ne dépassant pas de plus de 0.6 mètre le sol naturel existant avant travaux.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) : 27 mai 2013.

HAUTEUR AU FAÎTAGE

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées aux chapitres 2 et 3 du présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur

correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation(PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLU.

MARGE DE RECUL OU DE RETRAIT

Distance de retrait minimale imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8), non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan par le biais d'un emplacement réservé.

NIVEAU

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux ou parties de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1m de la cote de l'égout de la toiture (cf. définition combles), ni les mezzanines, ni les niveaux dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1,20 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

RETRAIT ET MODE DE CALCUL (H ET L)

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les saillies telles que les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

(Art R112-2 du code de l'urbanisme)

VOIE PUBLIQUE

Voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée). Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Les zones urbaines sont "*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".* Elles correspondent au bourg ancien et à ses extensions les plus récentes.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) situé en annexe.

Rappels :

1. Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

U 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- à destination industrielle ;
- destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à destination d'entrepôts ;
- pour un terrain de camping ;
- pour un parc résidentiel de loisirs, un village de vacances ;
- pour des habitations légères de loisirs (HLL) ;
- destinées à des aires de stockages de véhicules ;
- destinées à des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- pour l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs ;
- destinées à l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- visant à l'aménagement de parcs d'attraction ouverts au public ;
- destinées à l'aménagement d'un golf ;
- visant la création de carrières.

Dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

U 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone U, sont soumises aux dispositions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) dès lors qu'elles supportent un risque d'inondation identifié par le document graphique du PPRI.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

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

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations et bâtiments d'activités à destination artisanale, les installations classées soumises à autorisation (relevant de destinations autorisées) sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

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

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

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

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres. Les normes relatives à l'accessibilité des personnes handicapées seront respectées.

Les voies en impasse ne sont en principe autorisées qu'à titre temporaire. Pour être autorisées à titre définitif, elles doivent ressortir d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et, dans tous les cas, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules y accédant soient en mesure de se retourner aisément et sans danger, y compris les véhicules y opérant pour des services, tels les véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse définitives ne devront pas dépasser 50 m de long et devront comporter une aire de retournement.

U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

1) Eau potable

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

2) Eaux usées

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

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

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés.

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

4) Autres réseaux

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

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux de communications électroniques seront prévus dans toutes les opérations d'ensemble et les nouveaux lotissements.

U 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale n° 37.

Pour toutes les autres voies, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

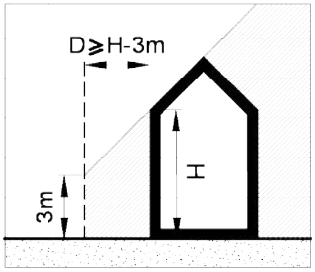
De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

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

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et des piscines non couvertes.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres (D ≥ H - 3).

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

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

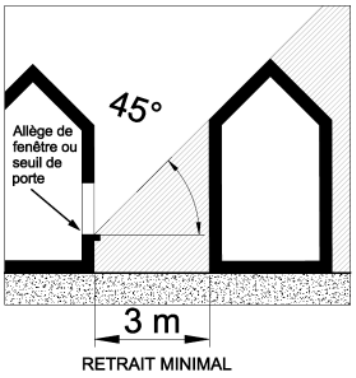
Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra s'implanter sur plus de 15 % du périmètre du terrain sans excéder 15 mètres linéaires.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

De plus, la distance horizontale entre les bâtiments comptée entre tous les points (aucune saillie des bâtiments ne peut être comprise à l'intérieur de cette distance) ne peut être inférieure à 3 mètres.



U 9 Emprise au sol des constructions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent qu'aux emprises au sol générées par les surfaces de plancher telles que définies par l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière objet de l'autorisation d'urbanisme.

U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables ou attique). L'attique ne pourra comprendre qu'un niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant ; en particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

Dans les zones soumises à risque d'inondation repérées au document graphique, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux dispositions édictées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

1) Aspect des toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les parties secondaires[1] des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes[2] peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent à un élément de liaison.

Le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Pour les bâtiments d'activités commerciales, artisanales, les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activité de loisirs, les couvertures métalliques pourront être utilisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions seront enduis ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes ou en matériaux qui en ont l'aspect, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Pour les bâtiments d'activités commerciales, artisanales, les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activité de loisirs, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

4) Clôtures

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.
Sauf considération technique dûment justifiée, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

La clôture donnant sur la voie ou l'emprise publique comprendra :

- soit une clôture végétale d'essence locale,
- soit une partie maçonnée sur une hauteur maximale de 0,80 m. Ce muret pourra être surmonté de lisses non jointives, grillage, ferronnerie ou haie végétale d'essences locales.

5) Équipements d'intérêt collectif

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

U 12 Obligations en matière de stationnement

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise au sol des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront à toute emprise au sol supplémentaire supérieure à 100 m^2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m^2 y compris les accès.

Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

[1] *Voir définition ci annexé.*

[2] *Voir définition ci-annexé*

Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m2 d'emprise au sol.

Pour le logement : pour les immeubles collectifs et les lotissements, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées. Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

Pour les opérations mixtes (logement-activités économiques) : si les places ne sont pas attribuées, un abattement de 15 % sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

Cas particuliers :

- Hôtels : 1 place de stationnement véhicule pour 2 chambres et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres,
- Équipements : ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place pour 200 m^2 d'emprise au sol est exigé.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m2 d'emprise au sol recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Deux-roues

Il est exigé 2 m2 pour 100 m2 d'emprise au sol pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques. En cas de réalisation du stationnement pour deux-roues, des dispositifs permettant d'accrocher les deux-roues doivent être mis en œuvre.

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

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

Dans le cas où une opération d'urbanisme prévoit des espaces communs, la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées.

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

Afin de limiter les déchets verts, les essences locales sont préconisées.

U 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

- **AUa**, destinée à l'accueil d'un habitat de densité forte, de commerce et services,
- **AUb**, destinée à l'accueil d'un habitat de densité moyenne.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) situé en annexe.

Rappels :

1. Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

AU 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- à destination industrielle ;
- destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à destination d'entrepôts ;
- pour un terrain de camping ;
- pour un parc résidentiel de loisirs, un village de vacances ;
- pour des habitations légères de loisirs (HLL) ;
- pour le stationnement isolé d'une caravane
- destinées à des aires de stockages de véhicules ;
- destinées à des garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- pour l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs ;
- pour l'aire d'accueil de gens du voyage
- destinées à l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- visant à l'aménagement de parcs d'attraction ouverts au public ;
- destinées à l'aménagement d'un golf ;
- visant la création de carrières.

Dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

AU 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone AU, sont soumises aux dispositions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) dès lors qu'elles supportent un risque d'inondation identifié par le document graphique du PPRI.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

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

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations et bâtiments d'activités à destination artisanale, les installations classées soumises à autorisation (relevant de destinations autorisées) sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des

nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur AUa, les constructions sont autorisées à condition qu'au moins 20 % d'entre elles soient des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat (3). Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche. Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

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

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

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

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 5 mètres. Les normes relatives à l'accessibilité des personnes handicapées seront respectées.

Les voies en impasse ne sont en principe autorisées qu'à titre temporaire. Pour être autorisées à titre définitif, elles doivent ressortir d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et, dans tous les cas, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules y accédant soient en mesure de se retourner aisément et sans danger, y compris les véhicules y opérant pour des services, tels les véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse définitives ne devront pas dépasser 50 m de long et devront comporter une aire de retournement.

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

AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

1) Eau potable

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

2) Eaux usées

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

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

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

---

(3) *Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.*

En l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés.

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

4) Autres réseaux

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

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux de communications électroniques seront prévus dans toutes les opérations d'ensemble et les nouveaux lotissements.

AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale n° 37.

Pour toutes les autres voies, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Dans les secteurs AUa et AUb, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

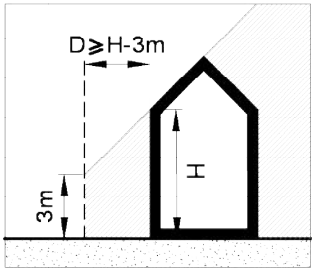
De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

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

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et des piscines non couvertes.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres (D ≥ H - 3).

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

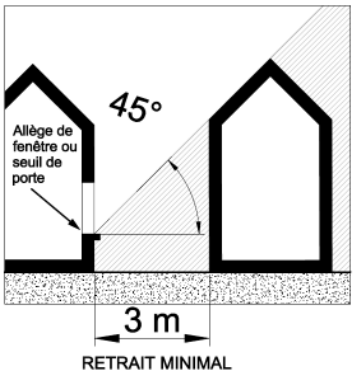
Pour les secteurs AUa et AUb, les constructions pourront être implantées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, sous réserve que les longueurs bâties sur ces limites n'excèdent pas 15 mètres. Au-delà, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres (D ≥ H - 3).

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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra s'implanter sur plus de 15 % du périmètre du terrain sans excéder 15 mètres linéaires.

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



Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

De plus, la distance horizontale entre les bâtiments comptée entre tous les points (aucune saillie des bâtiments ne peut être comprise à l'intérieur de cette distance) ne peut être inférieure à 3 mètres.

AU 9 Emprise au sol des constructions

1) Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur AUa et AUb

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent qu'aux emprises au sol générées par les surfaces de plancher telles que définies par l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière objet de l'autorisation d'urbanisme.

2) Sur les secteurs AUa

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

3) Sur le secteur AUb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière objet de l'autorisation d'urbanisme.

AU 10 Hauteur maximale des constructions

1) Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur AUa et AUb

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables ou attique). L'attique ne pourra comprendre qu'un niveau.

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

2) Sur les secteurs AUa et AUb

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables ou attique). L'attique ne pourra comprendre qu'un niveau."

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

3) De plus, pour l'ensemble de la zone

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant ; en particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

Dans les zones soumises à risque d'inondation repérées au document graphique, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux dispositions édictées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

1) Aspect des toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les parties secondaires[4] des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes[5] peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent à un élément de liaison.

[4] *Voir définition ci annexée.*

[5] *Voir définition ci-annexée*

Le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Pour les bâtiments d'activités commerciales, artisanales, les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activité de loisirs, les couvertures métalliques pourront être utilisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions seront enduis ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes ou en matériaux qui en ont l'aspect, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les vêtures bois sont également autorisées.

Pour les bâtiments d'activités commerciales, artisanales, les bâtiments agricoles existants et bâtiments d'activité de loisirs, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

4) Clôtures

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

Sauf considération technique dûment justifiée, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

La clôture donnant sur la voie ou l'emprise publique comprendra :

- soit une clôture végétale d'essence locale,
- soit une partie maçonnée sur une hauteur maximale de 0,80 m. Ce muret pourra être surmonté de lisses non jointives, grillage, ferronnerie ou haie végétale d'essences locales.

5) Équipements d'intérêt collectif

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

AU 12 Obligations en matière de stationnement

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'emprise au sol des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront à toute emprise au sol supplémentaire supérieure à 100 m2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m2 y compris les accès.

Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

Cas général

Il est exigé 1 place de stationnement véhicule pour 100 m2 d'emprise au sol.

Pour le logement : pour les immeubles collectifs et les lotissements, cette norme n'est applicable que si le stationnement est conçu en parking collectif, et si les places ne sont pas attribuées. Dans les autres hypothèses, ainsi que pour les logements isolés, il sera appliqué 1 place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

Pour les opérations mixtes (logement-activités économiques) : si les places ne sont pas attribuées, un abattement de 15 % sera autorisé sur le nombre de places nécessaires au logement, à condition que le

nombre total de places exigées par l'opération soit supérieur au nombre de places nécessaires si les logements avaient été réalisés seuls.

Cas particuliers :

- Hôtels : 1 place de stationnement véhicule pour 2 chambres et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres,
- Équipements : ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place pour 200 m^2 d'emprise au sol est exigé.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m2 d'emprise au sol recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Deux-roues

Il est exigé 2 m2 pour 100 m2 d'emprise au sol pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques. En cas de réalisation du stationnement pour deux-roues, des dispositifs permettant d'accrocher les deux-roues doivent être mis en œuvre.

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

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

Dans le cas où une opération d'urbanisme prévoit des espaces communs, la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées.

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

Afin de limiter les déchets verts, les essences locales sont préconisées.

AU 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

La zone AUY correspond à l'urbanisation future organisée à vocation d'activité économique. Elle s'étend sur des terrains tout autour de l'ancienne friche industrielle de la laiterie Vilcontal et ses extensions. Elle n'est que partiellement équipée et ne sera donc ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'équipements et d'organisation de la voirie.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) situé en annexe.

Rappels :

1. Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

AUY 1 Occupation et utilisation du sol interdites

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

AUY 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone AUY, sont soumises aux dispositions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) dès lors qu'elles supportent un risque d'inondation identifié par le document graphique du PPRI.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol à destination :
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - d'artisanat,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - de service ou d'intérêt collectif,

  seulement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (ou au secteur) permettant la desserte des constructions qui y sont admises.
- Les occupations et utilisations du sol liées à des équipements de loisirs sportifs ou culturel nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives.
- Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont nécessaires aux destinations listées aux alinéas précédents ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension et que leur conception procède d'une architecture unifiée et harmonisée à celle de l'établissement auquel elles sont attachées.

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

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

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 10 mètres. Les normes relatives à l'accessibilité des personnes handicapées seront respectées.

Les voies en impasse ne sont en principe autorisées qu'à titre temporaire. Pour être autorisées à titre définitif, elles doivent ressortir d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et, dans tous les cas, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules y accédant soient en mesure de se retourner aisément et sans danger, y compris les véhicules y opérant pour des services, tels les véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères. Les voies en impasse définitives ne devront pas dépasser 50 m de long et devront comporter une aire de retournement.

AUY 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

Tous les raccordements aux réseaux publics sont enterrés.

Des dispositions techniques particulières (prétraitement, stockage,…) pourront être imposées en amont du raccordement aux réseaux d'eaux usées ou pluviales.

1) Eau potable

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

2) Eaux usées

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

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

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés.

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

4) Autres réseaux

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

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Les réseaux de communications électroniques seront prévus dans toutes les opérations d'ensemble et les nouveaux lotissements.

AUY 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

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

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

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

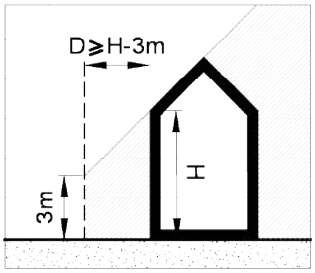
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit être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

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

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

AUY 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et des piscines non couvertes.



Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres (D ≥ H - 3).

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

AUY 9 Emprise au sol des constructions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent qu'aux emprises au sol générées par les surfaces de plancher telles que définies par l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière objet de l'autorisation d'urbanisme.

AUY 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 9 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

1) Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur AUYb

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 9 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

2) Sur le secteur AUYb

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

3) De plus, pour l'ensemble de la zone

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Un dépassement de 2 mètres pourra être accordé pour les constructions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables, ainsi que les matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

AUY 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du site. En particulier, les enduits, les peintures extérieures et les toitures devront être choisis parmi les tons et matériaux susceptibles de ne pas établir de contraste choquant avec les autres constructions environnantes. Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

Dans les zones soumises à risque d'inondation repérées au document graphique, les éléments de construction objets du présent article sont soumis aux dispositions édictées par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

1) Les façades

Les façades latérales et arrière, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale, même si elles utilisent des matériaux et un vocabulaire architectural différent.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits,

pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Dans les secteurs AUYa et AUYb, la direction générale des façades fera l'objet d'un soin particulier ; le système mur-rideau pourra y être adopté.

2) Les toitures

Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances ; les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères qui, dans ce cas, devront faire le tour des bâtiments.

3) Les clôtures

L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

► **Clôtures sur emprises et voies publiques**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m. Les couleurs vertes ou assurant une insertion discrète dans le paysage seront retenues.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boite aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

► **Clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; toutefois lorsqu'elles sont nécessaires, elles seront obligatoirement composées soit de haies vives soit de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis. Les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

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

► **Quelle que soit la nature de la clôture**

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

Les clôtures végétales en doublage sont autorisées.

Les haies vives seront composées d'essences locales mélangées (le cupressocyparis, les thuyas et les lauriers sont proscrits). Elles ne devront pas dépasser 2 mètres.

4) Dispositions relatives aux énergies renouvelables

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

5) Les enseignes

Toute publicité est interdite sur le site à l'exception des enseignes de raison sociale.

Les enseignes seront :

- Soit intégrées aux façades ;
- Soit localisées sur un mur bahut à l'alignement (la longueur maximale est fixée à 4 mètres, la hauteur totale, muret compris, ne devra pas excéder 2 mètres).

Sur les bâtiments, seules seront admises des enseignes constituées de lettres ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront partie de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

AUY 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30 mètres (2,60 mètres contre un mur ou une clôture, 2,90 mètres entre deux murs ou une clôture), une longueur de 5 mètres et une superficie de 21 m2 y compris les accès.

Pour les logements, sera appliquée la règle d'une place de stationnement véhicule pour un logement inférieur ou égal à 4 pièces, et 2 places de stationnement véhicule au-delà.

Il sera exigé, pour les constructions destinées :

- aux hôtels, 1 place de stationnement véhicule par chambre et un emplacement pour autocar par tranche de 50 chambres ;
- aux bureaux ou à des commerces, 1 place pour 30 m² de surface de plancher dédiée à l'activité ;
- à l'artisanat, 1 place pour 50 m² de surface de plancher dédiée à l'activité ;
- aux usines et aux entrepôts, d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...) avec un minimum de 1 place pour 200 m2 d'emprise au sol.

Si une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacun d'eux la norme qui lui est propre.

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux équipements de loisirs sportifs et culturels sera apprécié en fonction des besoins de fonctionnement de ces activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut :

- soit réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres du premier où est localisé la construction principale ;
- soit acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- soit justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit participer financièrement à la réalisation de parcs et places de stationnement véhicule publics en application de l'article R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise.

Les établissements de plus de 250 m2 d'emprise au sol recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Pour ce qui concerne les deux-roues, il sera exigé 2 m2 pour 100 m2 d'emprise au sol pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques. En cas de réalisation du stationnement pour deux-roues, des dispositifs permettant d'accrocher les deux-roues doivent être mis en œuvre.

La technique de construction retenue sera telle que les aires de stationnement soient rendues perméables et si possible végétalisées.

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

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

Dans le cas où une opération d'urbanisme prévoit des espaces communs, la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres et pour les dépôts de matériaux à l'air libre, en limite séparative et de voie dans ce dernier cas. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées.

Des plantations sont imposées, pour les parcs de stationnement, avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de véhicule léger.

Les essences locales sont préconisées.

AUY 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones A sont les *« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel* agronomique*, biologique ou économique des terres agricoles ».*

Rappels :

1. Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

A 1 Occupation et utilisation du sol interdites

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

A 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seulement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations agricoles et forestières à condition quelles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous réserve d'une implantation à proximité des bâtiments d'exploitation,
- Les constructions et les installations annexes à l'habitation à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- Les aménagements accessoires de bâtiments principaux dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole et représentent un prolongement des activités de production (tel le local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation, ateliers de préparation et de conditionnement, etc.) ;
- Les constructions destinées au stockage et à la transformation des produits agricoles directement liés au fonctionnement de l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin et fasse l'objet d'un descriptif.

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

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

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

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

A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

1) Eau potable

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

2) Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées (au titre de l'article R 214-5 du code de l'environnement) seront assurés par des installations d'assainissement non collectif répondant aux conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Les usagers respecteront les obligations fixées non seulement par la réglementation applicable mais aussi par le règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbés sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

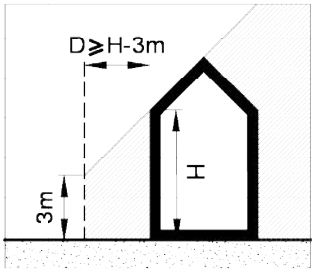
Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et des piscines non couvertes.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

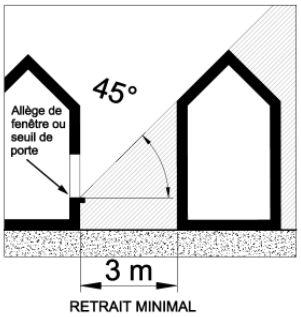
En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres (D ≥ H - 3).

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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



Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

De plus, La distance horizontale entre les bâtiments comptée entre tous les points (aucune saillie des bâtiments ne peut être comprise à l'intérieur de cette distance) ne peut être inférieure à 3 mètres.

A 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en zone A n'est pas réglementée.

A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant ; en particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

1) Aspect des toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes.

Pour l'habitation et ses annexes, la pente de toiture doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les parties secondaires[6] des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes7 peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent à un élément de liaison.

Le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Pour les bâtiments agricoles, les couvertures métalliques de couleur mate pourront être utilisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions seront enduits ou en pierres apparentes ou en matériaux qui en ont l'aspect ; leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondant aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Pour les bâtiments agricoles les bardages sont autorisés.

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

4) Clôtures

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

Sauf considération technique dûment justifiée, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

La clôture donnant sur la voie ou l'emprise publique comprendra :

- soit une clôture végétale d'essence locale,
- soit une partie maçonnée sur une hauteur maximale de 0,80 m. Ce muret pourra être surmonté de lisses non jointives, grillage, ferronnerie ou haie végétale d'essences locales.

5) Équipements d'intérêt collectif

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

6) Les abords de la construction

Les citernes de combustibles et de récupération des eaux pluviales doivent être occultées.

A 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles ou existantes, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

6 Voir définition ci annexé.

7 Voir définition ci-annexé

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

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

A 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones N sont 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* ». Elles comprennent :

- **Nh :** ces secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat supplémentaire dans la limite de la capacité des voies et réseaux déjà présents ;
- **Nl :** l'indice l fait référence à des aménagements et équipements destinés aux pratiques sportives ou de loisirs. Le premier secteur regroupe tous les terrains en rive droite du Canal des Moulins situés entre l'espace sportif actuel et les limites des communes de Meillon et de Narcastet. Le second secteur concerne la maison d'accueil spécialisée (MAS) "Domaine des Roses" ;
- **Nt :** secteur des coteaux dédié à l'activité touristique.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) situé en annexe.

Rappels :

1. Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

N 1 Occupation et utilisation du sol interdites

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

N 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1) Sur l'ensemble de la zone

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion,

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

L'adaptation, la réfection des constructions existantes, les constructions et les installations annexes non accolés aux constructions existantes (garages, piscine, tennis,... ; à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du bâtiment principal) sont autorisées que si le niveau d'équipement le permet.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sous réserve que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Toutefois, dans les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, ne sont autorisées que les seules occupations et utilisations des sols admises par le règlement du PPRI.

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

Le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, en permettant un maximum de 250 m² de surface de plancher et si le niveau d'équipement le permet.

3) Sur le secteur Nh

Les constructions à usage d'habitation, à condition que le projet n'excède pas 250 m² de surface de plancher par logement.

Les installations et bâtiments à destination de bureaux, commerces ou d'activités artisanale, les installations classées soumises à autorisation (relevant de destinations autorisées) sont autorisés à

condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

4) Sur le secteur Nl

Sont autorisés sur les secteurs Nl, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone :

- toutes occupations et utilisation du sol de toute nature à condition qu'elles soient liées à des équipements de loisirs sportifs ou culturel, de détente, d'agrément et de services nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives ;
- les aires de stationnement ;
- l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts ;
- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public ;
- l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif et les constructions et installations sportives et de loisir - sans hébergement - si le niveau des équipements le permet ;

Les autorisations de construire et d'aménager relatives au secteur Nl en rive droite du Canal des Moulins et concernant les occupations citées ci-dessus ne pourront être délivrées que lors d'une opération d'aménagement couvrant au moins 50% de la superficie de la zone.

5) Sur le secteur Nt

Les constructions et installations liées à l'activité hôtelière du secteur dans la limite de 150 m² de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU

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

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

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

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

N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

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

1) Eau potable

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

2) Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées (au titre de l'article R 214-5 du code de l'environnement) seront assurés par des installations d'assainissement non collectif répondant aux conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Les usagers respecteront les obligations fixées non seulement par la réglementation applicable mais aussi par le règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés.

NB : dans la pièce Annexe n° 18 sont indiquées les filières techniques d'infiltration préconisées.

N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

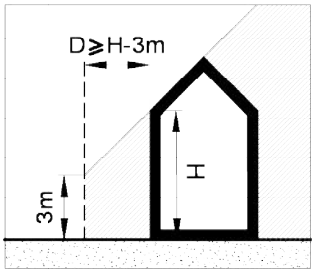
Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins 4 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et des piscines non couvertes.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance inférieure à 3 mètres, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres (D ≥ H - 3).

Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

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

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour

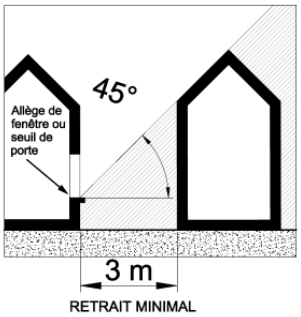
l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, **sur le secteur Nh**, en limite séparative, la construction ne pourra s'implanter sur plus de 15 % du périmètre du terrain sans excéder 15 mètres linéaires.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

De plus, la distance horizontale entre les bâtiments comptée entre tous les points (aucune saillie des bâtiments ne peut être comprise à l'intérieur de cette distance) ne peut être inférieure à 3 mètres.



RETRAIT MINIMAL

N 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions en zone N n'est pas réglementée.

N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles aménageables).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant; en particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

1) Aspect des toitures

Les toitures seront au minimum à deux pentes.

Pour l'habitation et ses annexes, la pente de toiture doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les parties secondaires[8] des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes[9] peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent à un élément de liaison.

8 Voir définition ci annexé.

9 Voir définition ci-annexé

Le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Pour les bâtiments agricoles les couvertures métalliques de couleur mate pourront être utilisées.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

2) Aspect des façades

Les murs des constructions seront enduits ou en pierres apparentes ou en matériaux qui en ont l'aspect ; leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondant aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Pour les bâtiments agricoles les bardages sont autorisés.

3) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé). Les encadrements en bois sont tolérés.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

4) Clôtures

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

Sauf considération technique dûment justifiée, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.

La clôture donnant sur la voie ou l'emprise publique comprendra :

- soit une clôture végétale d'essence locale,
- soit une partie maçonnée sur une hauteur maximale de 0,80 m. Ce muret pourra être surmonté de lisses non jointives, grillage, ferronnerie ou haie végétale d'essences locales.

5) Équipements d'intérêt collectif

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

6) Les abords de la construction

Les citernes de combustibles et de récupération des eaux pluviales doivent être occultées.

N 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles ou existantes doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'urbanisme**

  Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants.

  Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillesse et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes correspondant à l'habitat protégé par la présente règle sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

- **Les espaces boisés classés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme**

  Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En particulier, dans ces espaces, les défrichements ne sont pas autorisés ni les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

N 14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

ANNEXES

Définitions

Annexe :

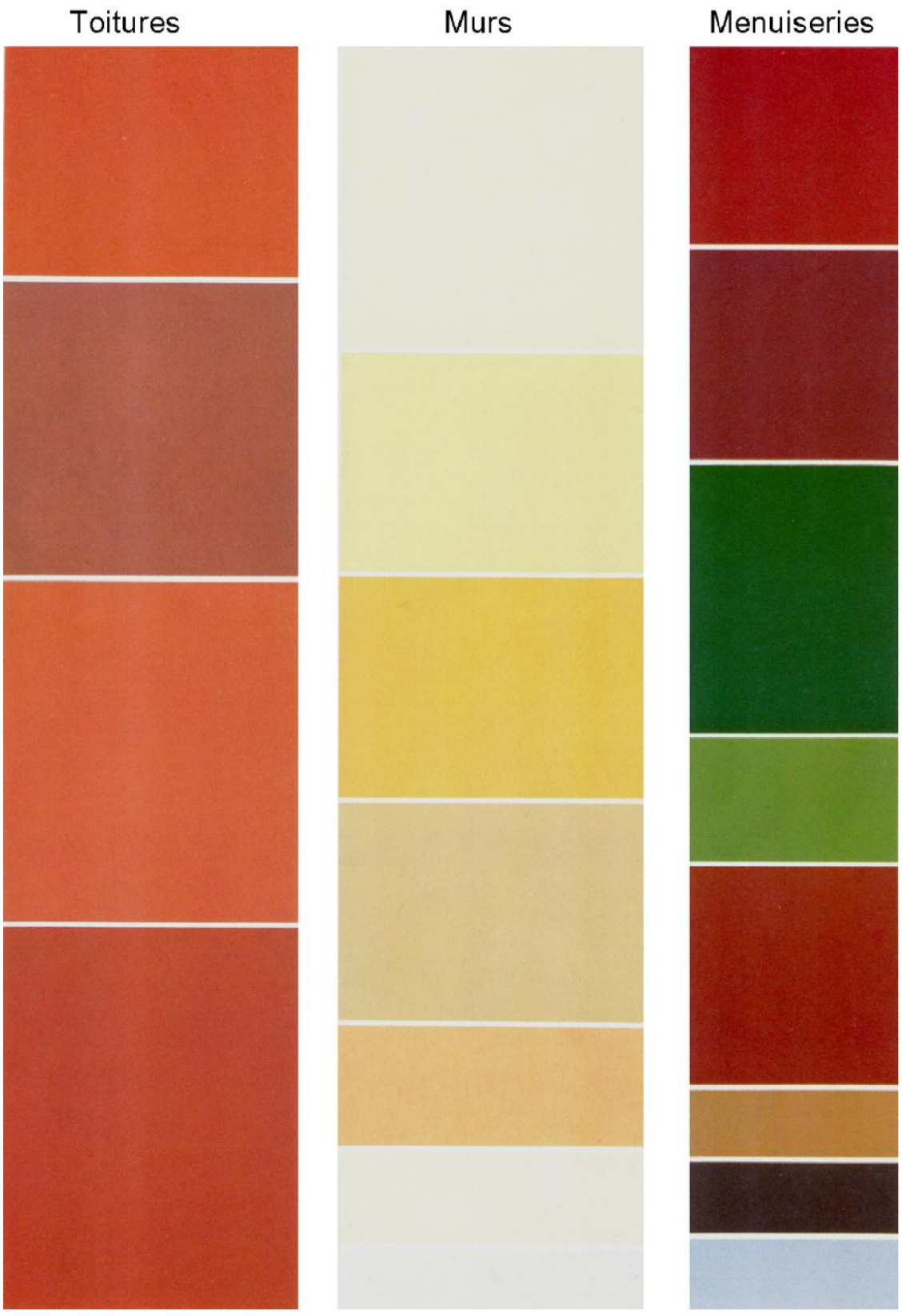
Construction isolée ou non, telle qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autre que la construction principale, à l'exclusion de tout local pouvant être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m².

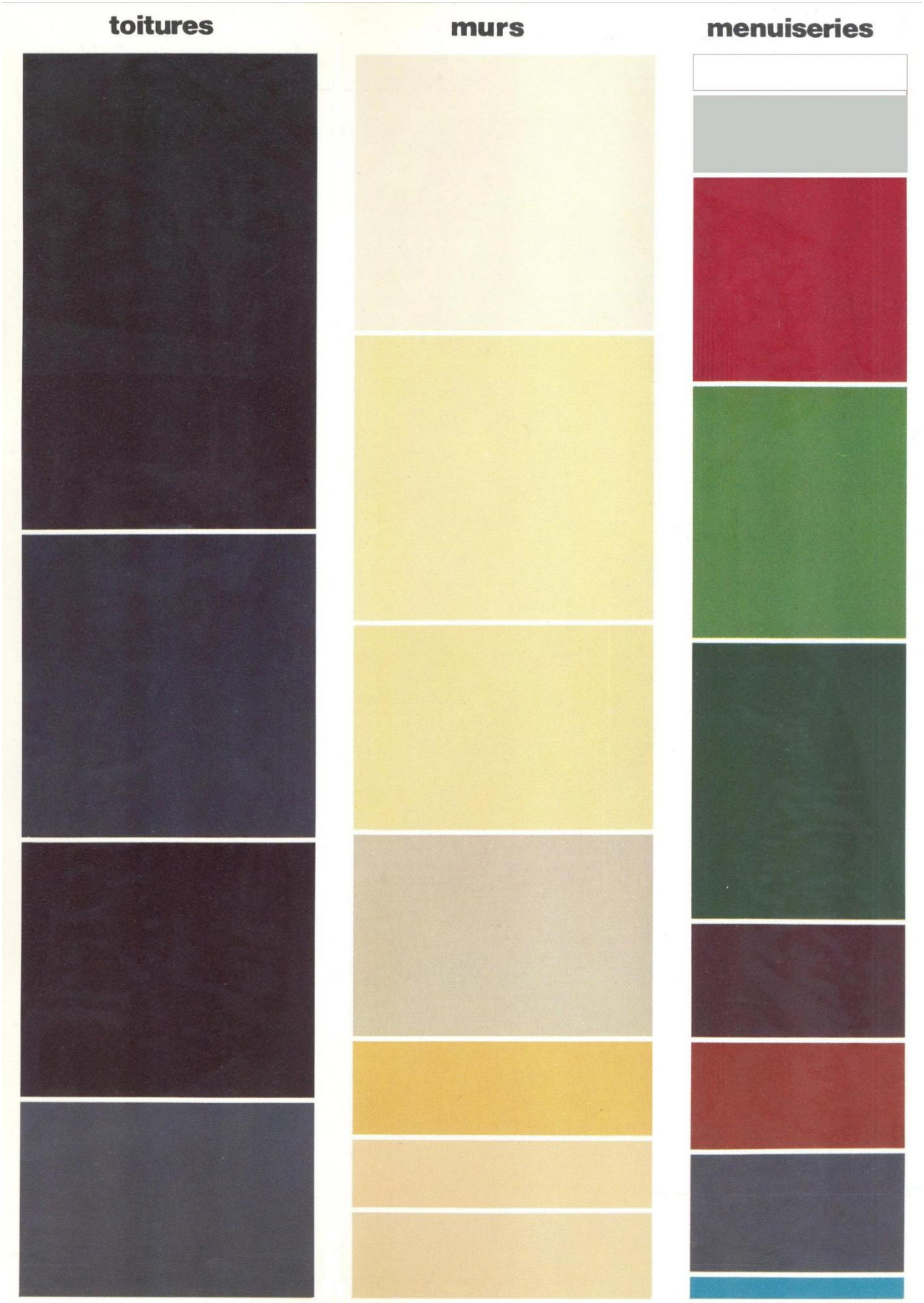
Partie secondaire d'une construction :

Partie d'une construction dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² et qui ne relève pas du calcul de la surface de plancher de la construction au sens de l'article R*112-2 du code de l'urbanisme.

Nuancier

COLLINES BEARNAISES




toitures
murs
menuiseries