



*Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal du
19 MARS 2018*

COMMUNE DE RODES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4

REGLEMENT D'URBANISME

Madame Le Maire



Marie-Christine GRAU

REÇU LE

28 MARS 2018

SOUS - PRÉFECTURE
DE PRADES



P.L.U arrêté le 27 Mars 2013

P.L.U approuvé le 15 Janvier 2014

P.L.U modifié le 18 juin 2014

P.L.U modifié le 19 mars 2018



Agence d'Architecture et d'Urbanisme MICHEL SALSAS
143, av. de la Côte Radieuse 66100 Perpignan
Tel : 04.68.34.32.74 - Fax : 04.68.34.80.48
Mail : michel.salsas@wanadoo.fr

SCP COURRECH & ASSOCIES
45, rue Alsace Lorraine 31000 Toulouse
Tel : 05.34.25.59.10 - Fax : 05.61.23.51.62

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales applicables à toutes les zones

TITRE II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

Zone UE

Zone UF

TITRE III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone 2AU

Zone 3AU

TITRE IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Zone N

TITRE I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE PERSPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.

- 1- Le Code de la construction et de l'habitation et le Code de l'environnement.
- 2- Les articles L.111-7 à L.111-11 (sursis à statuer), L.421-4, R.111-2, R-111-3, R.111-14 (pour les zones AU seulement), R.111-15, R.111-21 du Code de l'urbanisme, et l'article L.111-3 du Code rural.
- 3- Les servitudes d'utilité publique représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme (R.126.1 du Code de l'urbanisme).
- 4- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, (s'il y a lieu) :
 - Les Zones d'Aménagement Concerté
 - Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble
 - Les Droit de Préemption Urbain
 - Les Zones d'Aménagement Différées
 - Les secteurs sauvegardés
 - Les Périmètres de Restauration Immobilière
 - Les Périmètres de Résorption de l'Habitat Insalubre
 - Les Plans de Prévention des Risques Naturels
 - Les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
 - La loi sur l'eau
 - La loi Montagne
- 5- Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- 6- La loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 n°93-24
- 7- La loi sur l'égalité des chances n°2006-396 du 31 mars 2006.
- 8- La commune de Rodès est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 26 aout 2013 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), en zones à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et naturelles (**N**).

En outre, les emplacements réservés (L.123-9 et R.123-32 du Code de l'urbanisme), figurent sur les documents graphiques du règlement.

- 1- Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont :
 - a- La zone dense agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice UA au plan.
 - b- La zone aérée de construction en ordre discontinu repéré par l'indice UB au plan. Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBc.
 - c- La zone d'activités repérée par l'indice UE
 - d- La zone d'activité ferroviaire repérée par l'indice UF.

- 2- Les zones à urbaniser à proximité desquelles se trouvent les voies publiques et réseaux et qui sont traitées au titre III :
 - a- La zone d'urbanisation à terme repérée par l'indice 1AU au plan et comprenant les secteurs 1AU₁, 1AU₂ et 1AU₃.
 - b- La zone d'urbanisation à long terme repérée par l'indice 2AU au plan, divisée en secteurs 2AU₁ et 2AU₂.
 - c- Les zones d'activités repérées par l'indice 3AU et 3AU₁ au plan.

- 3- La zone agricole, de protection de l'agriculture repérée par l'indice A au plan, traitée dans le titre IV.

- 4- La zone de protection au titre de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique et esthétique repérée par l'indice N au plan, au titre V.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS DETRUIITS

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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 préserver les caractéristiques du bâtiment, est autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserves des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu.

Cette zone est soumise aux dispositions de la servitude AC1 - *Pont d'en Labau et arche de la roche Colomère* qui concerne les monuments historiques.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA2
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés au sens de la législation en vigueur
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés dans l'article UA2.
- Les lotissements industriels,
- Les éoliennes individuelles, qu'elles soient fixées au sol, en façade ou en toiture.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

L'édification de clôtures, les installations et travaux divers ainsi que les démolitions sont soumises à la législation du Code de l'urbanisme en vigueur.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 et suivants du Code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions usages d'habitation, para-hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanats.

3. Toutefois sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantités soient diminuées.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les aires de stationnement public (excluant celles citées à l'article UA1), sous réserve qu'elles soient accompagnées d'un plan présentant le traitement paysager envisagé.
- Les affouillements et exhaussement à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés. (*articles R421-19 §K et R421-19 §F du Code de l'urbanisme*)

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, aménagé sur les fonds de ses voisins, conformément à l'article 682 du Code civil.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESAUX PUBLICS ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de constructions voisines ne présentant pas un prospect identique par rapport aux limites des voies et emprises publiques, la construction autorisée doit s'implanter à une distance égale à la moyenne des prospects des constructions voisines immédiates.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a- Le terrain voisin n'est pas construit,
- b- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- c- Dans le cas de restauration, de rénovation, ou d'extension de constructions existantes déjà implantées en retrait de l'alignement.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3.50 m de hauteur hors tout.

Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = \frac{3}{2}.L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus

large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes

a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment. Le revêtement de la terrasse devra s'intégrer au site et être en harmonie avec les teintes du nuancier déposé en Mairie.

Pente de 30 à 33%, perpendiculaire à la voie

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie autorisés doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

b. Ouvertures

Tendance : verticale

Le percement de mur en vue de la réalisation d'une baie vitrée est autorisé dans la mesure où le rapport entre sa hauteur est au moins **1.5 fois** plus grande que sa largeur, dans le cas où la baie concernée est visible depuis l'espace public.

Lorsque la création d'une baie donne sur un espace privatif non visible depuis l'espace public, la règle ci-avant ne s'applique pas.

c. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

L'installation d'antennes paraboliques est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale (localisation en façades), la parabole, son support, ainsi que les câbles nécessaires à son installation doivent être de la même couleur de la façade.

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils devront être intégrés dans le volume du bâtiment et recouverts d'une grille de la même couleur que la façade.

2. Matériaux

Dans tous les cas, les matériaux utilisés doivent garantir l'harmonie avec les autres constructions.

a. de façade

Maçonnerie apparente : Les façades seront en pierres du pays rejointoyées au mortier de chaux de couleur similaire aux pierres.

Enduits : Ils seront réalisés traditionnellement à base de chaux aérienne ou hydraulique, sous forme de chaux grasse talochée et lissée fin. Le badigeon à chaux naturelle constitue une solution traditionnelle conseillée.

b. de toiture

Couvertures en tuile canal rouges.

Les tuiles flammées, provençales, sont interdites.

c. de fermetures

Bois ou tout matériau s'intégrant au site. Dans le cas d'utilisation de menuiseries en aluminium, celles-ci doivent être colorées dans un ton en harmonie avec la couleur de la façade.

Les volets traditionnels en bois sont à privilégier.

3. Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

5. Développement durable

Du fait de la servitude AC1, l'installation d'éléments producteurs d'énergies renouvelables, ainsi que l'utilisation de matériaux innovants, sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UA12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou tout autre terrain dans un rayon de 300 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements, sauf impossibilité technique de réalisation justifiée.

ARTICLE UA13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales. Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

Cette zone est partiellement soumise aux dispositions de la servitude AC1 - *Pont d'en Labau et arche de la roche Colomère* qui concerne les monuments historiques.

Les secteurs UBa, UBb et UBc comportent des règles spécifiques.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- b. Les dépôts de véhicules autres que les aires de stationnement public.
- c. Les garages collectifs de caravanes
- d. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'urbanisme
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- g. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés dans l'article UB2
- h. Les lotissements industriels.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de para-hôtellerie.
- b. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- d. Affouillements et exhaussements à conditions d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagement autorisés. (articles R421-19 §K et R421-19 §F du Code de l'urbanisme)

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre les incendies.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations mineures pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres et à 75 mètres de l'axe de la RN116.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées pour le premier cas, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Dans ces cas-là, l'alignement peut être autorisé en limite d'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements sauf à la périphérie de l'opération concernée. Cela ne s'applique pas pour les limites arrière de parcelles.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions ($L \geq (H+H')/2$) et jamais inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 55% de la surface de la parcelle, sauf dans les secteurs UBb et UBc, où la surface maximale n'est soumise à aucune règle.

L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitation et lotissements.

Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4, Titre I, pour des parcelles d'une superficie inférieure à 170 m², sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 50 m².

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics), sauf dans le secteur UBa, où la hauteur maximum autorisée est de 9 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

6. Formes

a. Toitures

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment. Le revêtement de la terrasse devra s'intégrer au site.

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 30 et 33% et être perpendiculaires à la voie. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de constructions relevant d'une architecture solaire ou bioclimatique avérée (pouvant notamment relever de la définition de l'indice Bbio des permis de construire) et d'utilisation d'éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

b. Ouvertures

Tendance : Verticale

d. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils devront être intégrés dans le volume du bâtiment et recouverts d'une grille de la même couleur que la façade.

7. Matériaux

a. Toitures

Les toitures sont en tuiles canal rouges, à l'exception des éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les tuiles flammées, provençales sont interdites.

b. Façades

L'utilisation de matériaux innovants liés à une démarche de qualité environnementale ou de performances énergétiques avérées de la construction est autorisée dans la mesure où l'aspect extérieur ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager du site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

8. Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.
Les enduits de couleur blanche sont interdits.

9. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

10. Développement durable

Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation d'éléments producteurs d'énergies renouvelables, ainsi que l'utilisation de matériaux innovants, sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales.

Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable à la zone UB et le secteur UBa est fixé à 0.30.

Dans les secteurs UBb et UBc, il n'est pas fixé de COS.

Il n'est également pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Cet article ne s'applique pas aux Bâtiments d'Intérêt Public

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UE2.
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les garages collectifs de caravanes
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévus par le Code de l'urbanisme
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux art. R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Le défrichage dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.
8. Les élevages d'animaux.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les établissements commerciaux, artisanaux, industriels (répondant à la législation en vigueur sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), sont autorisés.

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sont autorisées si elles sont intégrées dans le volume du bâtiment principal, dans la limite d'un logement par activité, et que la surface de plancher destinée à ce logement représente au maximum 50% de la surface de plancher globale sans pour autant dépasser 100 m².

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur

destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre les incendies.

Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRESSES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions ($L \geq \frac{(H + H')}{2}$) et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10.50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes

a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment. Le revêtement de la terrasse devra s'intégrer au site.

Pente de 30 à 33% perpendiculaire à la voie.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergies renouvelables doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

b. Ouvertures

Tendance verticale pour tous les niveaux autres que le rez-de-chaussée.

c. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3.00 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

2. Matériaux

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

Les toitures sont en tuiles canal rouges, à l'exception des éléments producteurs d'énergies renouvelables.

3. Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

ARTICLE UE12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises commerciales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les entreprises artisanales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE UE13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable à la zone UE est fixé à 0.70.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone UF est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes de voies.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UF2.
2. Les lotissements.
3. Les établissements industriels et dépôts soumis ou non à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UF2.
4. L'aménagement de terrains de camping.
5. L'aménagement de terrains de stationnement des caravanes.
6. Les carrières.

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
2. Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

- a- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

- b- L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, et d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre les incendies.
- c- Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Voie :

- a- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- b- Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial ; dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UF4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable :

Tout établissement, toute installation et construction à usage d'habitation doivent être alimentés en eau potable.

Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations ne pourront être édifiées que si le dispositif particulier envisagé pour l'assainissement a reçu l'agrément de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Selon les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

a- sur voie : selon les zones adjacentes, pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'implantation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

b- Sur limites séparatives : idem que a

Hauteur absolue

a- Elle est limitée à :

Eventuellement selon zones adjacentes.

b- Ces hauteurs peuvent faire l'objet d'une adaptation mineure ne dépassant pas 0.50 m dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1

c- Toutefois, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

d- La hauteur absolue n'est pas réglementée pour les cheminées et silos en raison d'impératifs d'ordre technologique.

ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Matériaux :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Enduits et peintures :

Eventuellement selon zones adjacentes

Couvertures et toitures :

Eventuellement selon zones adjacentes

Clôtures :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Adaptations :

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale ^{et/ou} bioclimatique, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 1 du présent règlement, sur avis favorable de l'architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et sous réserves que ces adaptations soient proposées par un architecte.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du règlement et sont à conserver à l'identique.

Le permis de construire :

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

La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire en site classé ou inscrit, ou dans le périmètre de protection d'un monument historique (consulter le plan des servitudes), pour tous travaux modifiant l'aspect du paysage, constructions, lignes électriques, voirie, abattage d'arbres, affichage, etc...

ARTICLE UF12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Pour les marchandises, les aires d'évolutions nécessaires au chargement et déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
3. Pour les installations situées sur des emplacements mis à la dispositions des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces aménagements des aires de stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.
4. Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher construite hors œuvre.
5. Pour les constructions à usage de bureaux ou les constructions à usage commercial dont la surface de plancher est inférieure à 500 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à une fois cette surface.
Lorsque cette surface de plancher dépasse 500 m², il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à au moins deux fois cette surface.
6. Dans le cas où, par suite d'une impossibilité technique ou économique, toutes les aires de stationnement ne pourraient être trouvées sur le terrain

même où s'est projetée la construction, le constructeur peut réaliser les aires de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction principale, ou participer au financement de parkings publics s'il y en a de prévus dans un rayon de 300 mètres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations, lorsqu'il sera fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UF13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Eventuellement selon le règlement des zones adjacentes.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions liées au fonctionnement du service public.

ARTICLE UF15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE UF16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation de constructions à vocation principale d'habitat.

Elle comporte trois secteurs :

Le secteur **1AU₁**, de restructuration urbaine, dénommé 'Camiral'.

Le secteur **1AU₂**, d'extension urbaine, dénommé 'Tourous 1'.

Le secteur **1AU₃**, est un secteur mixte d'activité et d'habitat déjà occupé.

L'urbanisation des secteurs **1AU₁** et **1AU₂** sont régies par les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes aux secteurs dénommés ci-avant (*voir pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme*).

Le secteur **1AU₁** peut être urbanisé soit après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, soit par opération(s) d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur **1AU₂** s'effectuera seulement par le moyen d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble. Il devra comporter un minimum de 10% de logements sociaux sur la totalité du secteur.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
2. Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes.
3. Les Habitations Légères de Loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
5. Les lotissements industriels.
6. Activités artisanales dans le secteur **1AU₂**.
7. Les élevages d'animaux.
8. Les défrichements dans les espaces, à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation (individuelles, collectives, semi-collectives...), d'hôtellerie et de para-hôtellerie.
2. Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de cette installation.
4. Les bureaux, commerces de proximité, dans le secteur 1AU₁, sous réserve que ces activités n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Activités artisanales existantes dans le secteur 1AU₃.
6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'art. 682 du Code civil.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.
3. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
4. les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Circulations :

1. Dans le secteur 1AU₁, l'urbanisation ne peut être autorisée qu'avec la réalisation, même partielle de la voirie principale A-A' telle que décrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 'Camiral' (5 m de chaussée, et au moins un trottoir aux normes d'accessibilité en vigueur).
Les caractéristiques des voies internes (autres que le tronçon A-A') doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
2. Dans le secteur 1AU₂, l'urbanisation ne peut être autorisée qu'avec l'aménagement conforme de la voirie principale du Camiral avec les caractéristiques décrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 'Tourous 1' (5 m de chaussée, et au minimum un trottoir côté Nord aux normes d'accessibilité en vigueur).
Le chemin de Rigarda doit permettre les cheminements piétonniers.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur 1AU₂, les aménagements du Chemin de Rigarda devront maintenir ses capacités d'écoulements pluviaux.

Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les logements individuels, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, ou à l'alignement (pour la façade avant dans ce dernier cas).

Les parcelles d'habitation ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres du bord le plus proche des canaux d'irrigation présents sur les zones.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Cette distance est portée à 2.50 m pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, portiques...).

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, si elles justifient d'un parti architectural défini et homogène.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les autres types de logements (collectifs, habitats intermédiaires, individuels groupés...), dans la mesure où elles constituent une meilleure intégration dans le tissu urbain.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les piscines dont la hauteur est inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette

hauteur, elles devront se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur 1AU₃, les espaces privatifs non clos entre la construction et l'espace public sont autorisés devant les garages.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les logements autres qu'individuels.

Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les piscines dont la hauteur est inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, elles devront se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions (jamais inférieure à 4 mètres), et implantées de façon à assurer un ensoleillement des pièces principales.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AU₁, l'emprise des bâtiments au sol, ne peut être supérieure à 40% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur 1AU₂, l'emprise des bâtiments au sol, ne peut être supérieure à 50% de la surface de la parcelle.

Une emprise supérieure (60% maximum) peut être acceptée pour les typologies autres que les logements individuels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations et équipements publics ou de service public.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

De manière générale, tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Formes :

a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment. Le revêtement de la terrasse devra s'intégrer au site.

Pente 30 à 33% perpendiculaire à la voie.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

b. Ouvertures

Ouverture à tendance verticale

c. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Matériaux

a. Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... sont interdits.

Les constructions non destinées à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement attenantes à ces constructions doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects et de couleurs identiques à la construction principale.

L'utilisation de matériaux innovants liés à une démarche de qualité environnementale ou de performances énergétiques avérées de la construction est autorisée dans la mesure où l'aspect extérieur ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager du site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

b. Toitures

Les toitures pentées seront en tuiles canal rouges, à l'exception d'éléments producteur d'énergie renouvelable.

Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les opérations d'aménagement d'ensemble, sous justification d'homogénéité globale et de ne pas dépasser la hauteur de 1.80 m.

Dans le secteur 1AU₁, les clôtures devront présenter une homogénéité d'aménagement le long de la voie marquée A-A' dans l'orientation d'aménagement.

Dans le secteur 1AU₂, Les clôtures des parcelles ayant un accès sur le Camiral devront présenter une homogénéité d'aménagement.

Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le système peut être apposé seulement sur la façade arrière de la construction.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement ont des dimensions unitaires minimum de 2 m x 5 m (3.30m x 5 m pour le stationnement des personnes à mobilité réduite).

Habitat :

Individuel : Il est exigé un minimum de DEUX places de stationnement par logement sur le domaine privatif.

Dans le cas de réalisation de garage, une place doit être comptée devant celui-ci.

Autres types (collectifs, individuels groupés...) : 1.5 places par logement.

Pour les hôtels et hébergements touristiques :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou tout autre terrain.

Stationnement public

Le ou les opérateurs en charge de l'opération d'aménagement d'ensemble doivent produire un nombre suffisant de stationnements visiteurs, en adéquation avec le nombre de logements.

Dans le secteur 1AU₁, une poche de stationnement public doit être réalisée en bordure du Camiral comme indiqué dans l'orientation d'aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLU*).

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales. Le plan d'aménagement devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Le choix des espèces végétales devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale la plantation de cyprès devra être évitée.

Dans le cas d'aires de stationnement public, ces dernières doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le secteur 1AU₁, les haies constituant les limites Ouest et Sud du secteur doivent être préservées et entretenues.

Dans le secteur 1AU₂, le chemin de Rigarda doit faire l'objet d'aménagement paysager marquant bien la frontière entre le cheminement piétonnier et l'urbanisation. L'aménagement ne devra pas perturber le régime hydraulique du ravin.

L'aménagement de ce secteur doit permettre d'exploiter le potentiel d'irrigation présent à proximité pour l'arrosage des jardins d'habitations. En cas de non mise en place d'un réseau d'arrosage (pour raisons techniques seulement), cela devra être justifié.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable au secteur 1AU₁ est fixé à 0.30.

Le C.O.S applicable au secteur 1AU₂ est fixé à 0.40.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de réalisation de logements autres qu'individuels, ou de bureaux, les constructions devront disposer du matériel et câblages permettant des raccordements à des connexions électroniques 'Haut-débit'.

Chapitre 2

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification(s) du P.L.U par le moyen d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2AU₁, dénommé 'Tourous 2', ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation de 80% des constructions du secteur 1AU₂, ^{et/ou} réalisation complète de l'aménagement du Camiral jusqu'à l'entrée du secteur. Les parcelles d'habitation ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres du canal d'irrigation présent sur la zone.

Le secteur 2AU₂, dénommé 'Collades', ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation de 80% des constructions du secteur 2AU₁, ^{et/ou} réalisation complète de l'aménagement du de la voie structurante jusqu'à l'entrée du secteur.

Les partis d'aménagement devront respecter les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre du P.L.U, toute utilisation immédiate du sol est interdite.

En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
2. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserves qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NEANT

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

NEANT

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE 2AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE 2AU16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités artisanales et industrielles, d'activités agricoles et d'activités d'accueil touristiques (restauration, vente de produits, hébergements touristiques).

Le secteur 3AU₁, dénommé 'Sainte-Barbe', fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du Plan Local d'Urbanismeà). Elle ne peut se réaliser que par une opération d'aménagement d'ensemble, et après réalisation des travaux d'aménagement de la RN116 en voie Express.

ARTICLE 3AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 3AU2.
3. Les garages collectifs de caravanes
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévus au Code de l'urbanisme
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
7. Le défrichement dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Dans le secteur 3AU₁, les installations classées pour la protection de l'environnement, à proximité du voisinage, dans le périmètre indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 3AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'activités artisanales et industrielles, d'activités agricoles et d'activités d'accueil touristiques (restauration, vente de produits, hébergements touristiques).

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sans que l'habitation ne puisse être dissociée de l'activité. Le logement doit être intégré au volume du bâtiment principal d'activités. Sa surface de plancher représente au maximum 50% de la surface de plancher globale sans pour autant dépasser 100 m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), sauf dans le secteur 3AU₁,

à condition qu'elles correspondent à la destination de la zone, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE 3AU3 – CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'art. 682 du Code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Dans le secteur 3AU₁, les accès directs sur la RN116 sont interdits.

ARTICLE 3AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif individuel d'assainissement conforme aux textes en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 3AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La superficie des terrains doit être conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur 3AU₁, les constructions peuvent être construites à l'alignement. Les façades principales des bâtiments devront être tournées vers la RN116.

Des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

ARTICLE 3AU7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

ARTICLE 3AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE 3AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE 3AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10.50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Dans le secteur 3AU₁, la hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 m dans la partie la plus proche de la RN116.

ARTICLE 3AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes

a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Dans le secteur 3AU₁, seules les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées. En cas de bâtiments mitoyens, les pentes des bâtiments concernés doivent être identiques.

Pente 30 à 33% perpendiculaire à la voie

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

b. Ouvertures

Ouverture à tendance verticale sur tous les niveaux autres que les rez-de-chaussée.

c. Ouvrages en saillie

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

2. Matériaux

a. Toiture

Couvertures en tuile canal rouges, sauf pour les éléments producteurs d'énergies renouvelables.

b. Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... sont interdits.

Les constructions non destinées à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement attenantes à ces constructions doivent être réalisées dans des matériaux d'aspects et de couleurs identiques à la construction principale.

L'utilisation de matériaux innovants liés à une démarche de qualité environnementale ou de performances énergétiques avérées de la construction est autorisée dans la mesure où l'aspect extérieur ne porte pas atteinte à l'intérêt paysager du site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Dans le secteur 3AU₁, dans la partie Sud, les façades principales des bâtiments devront être tournées autant que possible vers la RN116. Dans le cas d'une incapacité technique ou de justification d'ordre d'isolation phonique, l'ensemble des façades devront bénéficier de la même qualité de réalisation.

3. Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

5. Enseignes

Les enseignes publicitaires ne devront pas être visibles depuis la Route Nationale.

ARTICLE 3AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou tout autre terrain à moins de 200 m de la parcelle.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE 3AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales.

ARTICLE 3AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S applicable à la zone 3AU et au secteur 3AU₁ est fixé à 0.50.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 3AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE 3AU16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles, celles-ci devront disposer du matériel et câblages permettant des raccordements à des connexions électroniques 'Haut-débit'.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comporte des secteurs Ah, qui comportent l'ensemble des constructions occupées qui ne sont pas liées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU.

Les possibilités de construction sont toutefois limitées et ne peuvent s'appliquer que sur les constructions existantes et déclarées au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a- Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- b- Les habitations individuelles nouvelles non liées à l'agriculture.
- c- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
- d- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- e- Les dépôts de véhicules.
- f- Les garages collectifs de caravanes
- g- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- h- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels sportifs et administratifs
- i- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- j- L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- k- Le défrichement dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments et habitations sous réserve :

- a- Qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.

- b- Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
- c- Qu'ils ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation et ne servent pas d'habitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
- d- Qu'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

Les abris de jardins sous réserve :

- a- Qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles.
- b- Que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m² et que la hauteur hors-tout n'excède pas 3.00 mètres.
- c- Qu'ils ne servent pas d'habitation.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ayant un lien avec l'agriculture.

Les aménagements liés à l'agritourisme comme chambres d'hôtes, tables d'hôtes, les activités de diversification de l'activité principale, les aménagements des bâtiments existants ayant pour support l'activité agricole

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés ou susceptibles de l'être.

Dans le secteur Ah :

Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés d'un bâtiment existant et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE SOU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès piétons aux établissements recevant du public devront être distincts des accès véhicules et seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX COLLECTIFS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Alimentation en eau potable

Toute construction peut être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage forage ou puits particulier conformément aux dispositions sanitaires en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse prévue par la réglementation article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2- Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer l'eau prise en application de l'article L1321-7 du Code de la santé publique.

Tout forage doit être déclaré en mairie.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées peuvent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions textes en vigueur.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies suivantes où cette distance est portée à :

35 m de l'axe de la RN116

5 m de l'alignement pour les serres de culture

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- a- 9 m pour les bâtiments agricoles
- b- 3 m pour les abris-jardins

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes

a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Pente 30 à 33% perpendiculaire à la voie

Orientation de la pente : Perpendiculaire à la voie.

Des conditions différentes sont toutefois autorisées dans le cas de toitures comprenant des éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

b. Ouvertures

Ouvertures à tendance verticale

2. Matériaux

Couvertures en tuile canal rouges

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

3. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

4. Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

ARTICLE A12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article A13 – Obligation en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L.130-1 du Code de l’urbanisme.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

TITRE V
Dispositions applicables
aux zones naturelles

Chapitre 1

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle fait l'objet d'une protection particulière en raison de l'environnement et du site.

Elle est localement concernée par des sites Natura 2000 (référéncés FR9101490 et FR 9102010 au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme)

Elle comprend des secteurs Nh comprenant des habitations et constructions existantes, dont les éventuels travaux ne peuvent s'appliquer que sur les constructions existantes et déclarées au moment de l'approbation du PLU

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N2.
3. Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
4. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration.
5. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels sportifs et administratifs.
6. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
7. Les dépôts de véhicules.
8. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés à cet effet.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
10. Le défrichement dans les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.
11. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol se situe au sein du site Natura 2000, elle doit dans tous les cas être compatible avec les dispositions et orientations du DOCOB en vigueur et comporter le cas échéant toutes les pièces nécessaires demandées par la réglementation opposable.

1. La construction des abris destinés aux voyageurs, touristes ou passants et ouverts sans restriction au public est autorisée.

2. Les constructions, et activités existantes sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés.
3. La construction d'abris à animaux, destinés aux agriculteurs régulièrement inscrits auprès de la mutualité sociale agricole et déclarés comme tels, sous réserve que l'exploitation agricole soit reconnue et que la hauteur n'excède pas 4.50 m. Ces abris devront s'intégrer à l'environnement par l'aspect des couleurs.
4. Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
5. Les exploitations minières de GLORIANES.
6. Les micro-centrales hydro-électriques, ainsi que les équipements nécessaires à leurs fonctionnements, sont autorisés, dans la mesure où les études relatives aux travaux concernés, demandées par la législation en vigueur justifient l'absence d'impact sur les servitudes présentes sur la zone.

Dans les secteurs Nh :

Les constructions, habitations, activités existantes sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés d'un bâtiment existant et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

NEANT

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les secteurs Nh :

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- 1- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse prévue par la réglementation article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- 2- Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer l'eau prise en application de l'article L1321-7 du Code de la santé publique.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NEANT

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes

a. Toiture

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte du bâtiment.

Pente 30 à 33% perpendiculaire à la voie

Orientation de la pente : Perpendiculaire à la voie.

Des conditions différentes sont toutefois autorisées dans le cas de toitures comprenant des éléments producteurs d'énergies renouvelables.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Dans les secteurs soumis à la servitude AC1, l'installation est conditionnée par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

b. Ouvertures

Ouvertures à tendance verticale

2. Matériaux

Couvertures en tuile canal rouges

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés... sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ne peuvent rester à nu lorsque le matériau doit être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

3. Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2.45 m à la dernière marche.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

4. Couleurs

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques ou privées ne peut excéder 1.30 m et sur les limites séparatives 1.80 m.

La hauteur du mur bahut, en tout état de cause, ne peut excéder 0.80 m au-dessus du sol.

ARTICLE N12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

NEANT

Article N13 – Obligation en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NEANT

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NEANT

