

SOMMAIRE

Source : règlement type DDT 24

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES	11
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION	17
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	24
ZONE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS, TOURISTIQUE ET DE LOISIRS	24
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	30
ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	36
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	37
ZONE D'URBANISATION FUTURE	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	44
ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	50
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	51
ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES	51
TITRE VI – ANNEXES	57
ANNEXE 1 : Emplacements réservés	58
ANNEXE 2 : Espaces boisés classés	58

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles** L.151-1 et suivants et des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE**.

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

1 - Les dispositions des articles L 111.9 et L 111.10 ainsi que R 111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 et R.111-25 à R.111-43 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - 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.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

- | | |
|-----------|--|
| UA | Zone urbaine, équipée en réseaux, à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre et aux hameaux originels denses. |
| UB | Zone urbaine, équipée en réseaux, à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension principalement pavillonnaire du bourg, aux secteurs de <i>Sabouret</i> et de <i>Chez Rouchillou</i> (contact avec Nontron). Cette zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif, ou en attente de réalisation de celui-ci. |
| UC | Zone urbaine, équipée en réseaux, à vocation principalement résidentielle moyennement à faiblement dense correspondant à l'extension du bourg (<i>Puy David</i>), et aux extensions des hameaux originels denses. Cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. |
| UL | Zone urbaine, équipée en réseaux, destinée aux implantations de constructions et installations à usage d'équipements collectifs, touristiques, et de loisirs. |
| UY | Zone urbaine, équipée en réseaux, destinée aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel. |

Les zones à urbaniser **AU**

- | | |
|------------|--|
| 1AU | Zone à urbaniser, équipée en réseaux à la « périphérie immédiate de la zone », à usage principal d'habitat (<i>ouverte</i>) selon les modalités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement. |
|------------|--|

La zone agricole **A**

Zone, « équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone naturelle et forestière **N**

Zone, « équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Cette zone comprend deux secteurs correspondants à des prescriptions particulières :

- **NL** : Secteur à caractère naturel réservé aux implantations de constructions et installations à usage d'équipements collectifs, touristiques, et de loisirs,
- **Nca** : Secteur à caractère naturel réservé aux activités de carrières de pierres.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article R.151-41 3° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA *ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES*

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone urbaine, équipée en réseaux, correspondant au bourg centre et aux hameaux originels denses.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de SAINT-MARTIAL-DE-VALETTE, et sur le centre des hameaux principaux.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS

I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.
- f) Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules*hors d'usage.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions complémentaires adaptées au cas par cas, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les constructions à usage artisanal **sous réserve** qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes **dans le cadre de mises aux normes**.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration **et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone**, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation **liées aux petits commerces** (pressing, boulangerie, etc.).
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sans changement de destination.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

Dans les hameaux de Grolhier, Lage et la Guizardie :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci après :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont soit implantées sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de **15 mètres** à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout de la construction.

2 – Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 – Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- Les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...,
- Les percements devront respecter l'ordonnance existante. A l'étage la hauteur devra être égale à au moins une fois et demi la base de l'ouverture,
- Les chaires d'angle, les encadrements de baie, les bandeaux seront en pierre.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % et supérieure à 120%,
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise.
- Pour les immeubles à usage de logements groupés, les vérandas, les constructions édifiées en second rang.
- Lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Les capteurs solaires devront alors être positionnés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20m² sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,20 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal.

Elles devront être constituées, soit par :

- des haies vives,
- des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie
- un mur plein de même couleur que le bâtiment principal,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à R.151-41 3° du code de l'Urbanisme

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Zone urbaine, équipée en réseaux, à vocation principalement résidentielle, moyennement dense correspondant à l'extension du bourg, aux secteurs de Sabouret et de Chez Rouchillou (contact avec Nontron). Cette zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif, ou en attente de réalisation de celui-ci.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UB 0 – RAPPELS

I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.
- e) Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules hors d'usage.
- e) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions complémentaires adaptées au cas par cas, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes **dans le cadre de mises aux normes**.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui **sont liées aux activités autorisées dans la zone**, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation **liées aux petits commerces** (pressing, boulangerie, etc).
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sans changement de destination.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

a)- Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

b)- Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

c)- Eaux Pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **9 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être soit implantées sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- Les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...,
- Les percements devront respecter l'ordonnance existante. A l'étage la hauteur devra être égale à au moins une fois et demi la base de l'ouverture,
- Les chaires d'angle, les encadrements de baie, les bandeaux seront en pierre.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % et supérieure à 120%,
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise.
- Pour les immeubles à usage de logements groupés, les vérandas, les constructions édifiées en second rang.
- Lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Les capteurs solaires devront alors être positionnés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20m² sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,20 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal.

Elles devront être constituées, soit par :

- des haies vives,
- des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie
- un mur plein de même couleur que le bâtiment principal,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- c) Pour les constructions à usage artisanale, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface du bâtiment.
- d) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.
- e) Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- f) Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- g) Pour les établissements d'enseignement :
 - Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
 - Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

h) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir. Si les 10 % correspondent à moins de 1 000 m², les espaces verts seront placés en sur-largeur des voies publiques ou privées desservant le lotissement.

Toutefois, ces espaces verts sont considérés comme une réserve de principe destinée à garantir, en site urbanisé, un minimum d'espace communs ou publics au fur et à mesure de l'édification de quartiers.

En conséquence, ces espaces peuvent être réalisés, soit totalement ou partiellement sur le site opérationnel, soit négocié avec le Conseil Municipal totalement ou partiellement dans le cadre d'une politique globale communale des espaces verts.

2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article R.151-41 3° du code de l'Urbanisme.

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Zone urbaine, équipée en réseaux, à vocation principalement résidentielle moyennement à faiblement dense correspondant à l'extension du bourg (Puy David), et aux extensions des hameaux originels denses. Cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UC0 – RAPPELS

I – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.
- e) Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules hors d'usage.
- f) Les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions complémentaires adaptées au cas par cas, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées **existantes dans le cadre de mises aux normes**.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui **sont liées aux activités autorisées dans la zone**, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation **liées aux petits commerces** (pressing, boulangerie, etc.).
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sans changement de destination.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

Eaux Usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Eaux Pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **9 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être soit implantées sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- Les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...,
- Les percements devront respecter l'ordonnance existante. A l'étage la hauteur devra être égale à au moins une fois et demi la base de l'ouverture,
- Les chaires d'angle, les encadrements de baie, les bandeaux seront en pierre.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % et supérieure à 120%,
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise.
- Pour les immeubles à usage de logements groupés, les vérandas, les constructions édifiées en second rang.
- Lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Les capteurs solaires devront alors être positionnés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20m² sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,20 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal.

Elles devront être constituées, soit par :

- des haies vives,
- des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie
- un mur plein de même couleur que le bâtiment principal,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- c) Pour les constructions à usage artisanale, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- d) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.
- e) Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- f) Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- g) Pour les établissements d'enseignement :
 - Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
 - Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.
- h) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir. Si les 10 % correspondent à moins de 1 000 m², les espaces verts seront placés en sur-largeur des voies publiques ou privées desservant le lotissement.

Toutefois, ces espaces verts sont considérés comme une réserve de principe destinée à garantir, en site urbanisé, un minimum d'espace communs ou publics au fur et à mesure de l'édification de quartiers.

En conséquence, ces espaces peuvent être réalisés, soit totalement ou partiellement sur le site opérationnel, soit négocié avec le Conseil Municipal totalement ou partiellement dans le cadre d'une politique globale communale des espaces verts.

2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à R.151-41 3° du code de l'Urbanisme

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL *ZONE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS, TOURISTIQUE ET DE LOISIRS*

Caractère de la zone

Zone urbaine, équipée en réseaux, destinée aux implantations de constructions et installations à usage d'équipements collectifs, touristiques, et de loisirs.

ARTICLE UL 0 – RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux équipements collectifs, à l'activité sportive, de loisirs et touristique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité de la zone,
- b) les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m² de SHON,
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- e) les aires de stationnement,
- f) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- g) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- h) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.
- i) les constructions nécessaires aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- j) les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes,
- k) les habitations légères de loisirs,
- l) l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination,
- m) la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

La desserte de la zone UL doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- 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.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

Dans le hameau de Montagenet :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

a - Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **9 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- Les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...,
- Les percements devront respecter l'ordonnance existante. A l'étage la hauteur devra être égale à au moins une fois et demi la base de l'ouverture,
- Les chaires d'angle, les encadrements de baie, les bandeaux seront en pierre.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % et supérieure à 120%,
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise.
- Pour les immeubles à usage de logements groupés, les vérandas, les constructions édifiées en second rang.
- Lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Les capteurs solaires devront alors être positionnés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20m² sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,20 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal.

Elles devront être constituées, soit par :

- des haies vives,
- des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie
- un mur plein de même couleur que le bâtiment principal,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau végétal formant écran le long des limites séparatives latérales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-4~~ L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY *ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES*

Caractère de la zone

Zone urbaine, équipée en réseaux, destinée aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Cette zone comprend deux secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- UY a : Secteur correspondant au secteur de *Puy David*, au sein du bourg
- UY b : Secteur correspondant à la zone d'activités du *Grand Massonneau* ,

ARTICLE UY 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421- 23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ;).
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-31 du code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.
Les constructions à usage industriel sont interdites en **secteur UY-a**.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, de service et hôtelière ou industrielle (hormis en secteur UY-a)) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- e) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- f) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- g) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- h) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- j) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

En **secteur UY a** uniquement, sont également autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

En secteur UY b :

- **sont également autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination ;**
- **toute nouvelle occupation du sol est subordonnée au respect de l'orientation d'aménagement.**

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- 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.

En secteur UYb, pour toute nouvelle construction ou changement de destination, l'accès sera uniquement autorisé conformément à l'orientation d'aménagement créée.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

a) Prescriptions particulières

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux Pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale :

- **10 mètres** des voies.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **4 mètres**.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **10 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (40% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement).

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

En **dehors du secteur UYa** : la hauteur des constructions ne peut excéder **10 m** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

En **secteur UYa** : la hauteur des constructions ne peut excéder **8 m** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

En **secteur UYb**, l'orientation d'aménagement précise un secteur de pente et de point de vue dans lequel une limitation de la hauteur est préconisée.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

De plus, en secteur UYb uniquement :

Concernant les surfaces extérieures pleines des bâtiments, les bardages devront être couleur brun châtaigne ou gris. Par ailleurs, les matériaux employés pour les bardages seront de type bois ou métal. Concernant les toitures, leur bardage sera identique à celui des surfaces extérieures pleines des bâtiments (couleur brun châtaigne ou gris, matériaux type bois ou métal) ou végétalisé.

2 – Constructions à usage d'habitation

a) Matériaux

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronné, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toiture

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45%
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120%

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20m² sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **5 %** de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU *ZONE D'URBANISATION FUTURE*

Caractère de la zone

Zone à urbaniser, équipée en réseaux à la « périphérie immédiate de la zone », à usage principal d'habitat (ouverte) selon les modalités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone est desservie en assainissement collectif.

ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, de voirie et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

- a) les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation : celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes,
- b) les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services),
- c) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- d) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- e) à condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - les aires de stationnement,
 - les piscines,
 - les clôtures.
- f) les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- g) l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.151-19) sans changement de destination.

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Pour les voies à aménager ou à créer dont le principe est défini par les orientations d'aménagement, ces caractéristiques sont les suivantes :

Catégorie de voie	Typologie à appliquer
Voie Communale	Emprise totale : 9 mètres Largeur de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.

2 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Les lignes électriques ou téléphoniques et leurs branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **9 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les constructions doivent être soit implantées sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions doivent être soit implantées sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- Les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...,
- Les percements devront respecter l'ordonnance existante. A l'étage la hauteur devra être égale à au moins une fois et demi la base de l'ouverture,
- Les chaires d'angle, les encadrements de baie, les bandeaux seront en pierre.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % et supérieure à 120%,
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les tuiles anthracites et noires sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions des constructions existantes.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise.
- Pour les immeubles à usage de logements groupés, les vérandas, les constructions édifiées en second rang.
- Lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- Les capteurs solaires devront alors être positionnés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises de plus de 20m² sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Les bâtiments annexes de moins de 20m² doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,20 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal.

Elles devront être constituées, soit par :

- des haies vives,
- des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie
- un mur plein de même couleur que le bâtiment principal,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de services ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

e) Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

f) Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

g) Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les lotissements et groupes d'habitation devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir. Si les 10 % correspondent à moins de 1 000 m², les espaces verts seront placés en sur-largeur des voies publiques ou privées desservant le lotissement.

Toutefois, ces espaces verts sont considérés comme une réserve de principe destinée à garantir, en site urbanisé, un minimum d'espace communs ou publics au fur et à mesure de l'édification de quartiers.

En conséquence, ces espaces peuvent être réalisés, soit totalement ou partiellement sur le site opérationnel, soit négocié avec le Conseil Municipal totalement ou partiellement dans le cadre d'une politique globale communale des espaces verts.

2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article R.151-41 3° du code de l'Urbanisme

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A **ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

ARTICLE A 0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5)

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

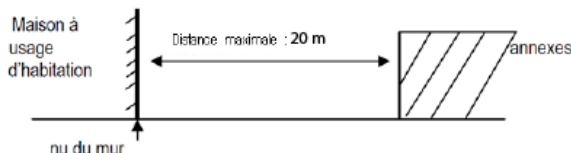
ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

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

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- b) l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés et nécessaires à l'activité agricole.
- c) les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- e) les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- f) les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- h) l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repères au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-41,3° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.
- i) le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat ou de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2^{ème} du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site. Concernant les séchoirs agricoles, considérés comme des éléments de patrimoine de la région, il s'agit de conserver leur volume et le bardage bois originel.
- j) l'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30% de la surface de plancher existante, limitée à 50m², et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m² ;
- k) les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés à une distance maximale, entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur de l'annexe, de 20 mètres tels que garages, remises, abris et 25 mètres pour les piscines.



SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 - Accès

a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

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

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
 - pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
 - pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.
- dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

La distance entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur d'une annexe édifié sur un même terrain doit être au maximum égale à 20 mètres et à 25 mètre pour les piscines.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée, hormis :

- pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 50 m² en une ou deux fois, à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de bassin (intérieur des margelles) de 80 m² au total,
- pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande et limitée à 50m² en une ou deux fois.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 - Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **7 mètres** hormis les bâtiments annexes qui doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de 3,20 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

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

1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

a) Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

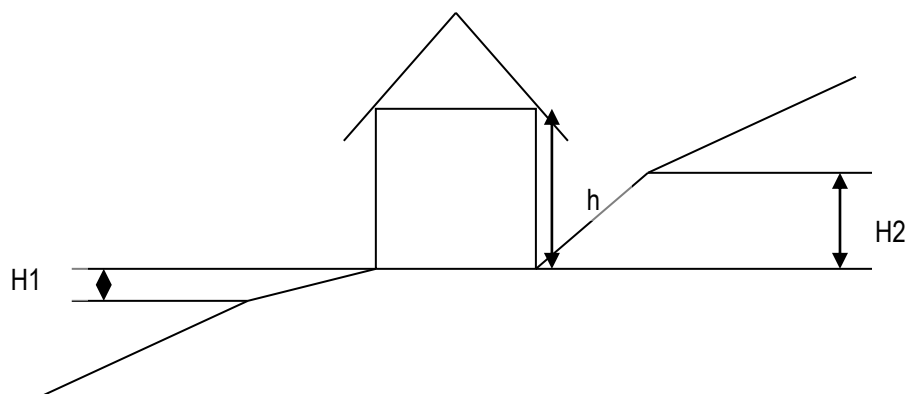
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3 - Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale ($H2 + H1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).
- la hauteur ($H1$) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article R151-41,3° du code de l'Urbanisme

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.
Les défrichements sont interdits.

2- Non réglementées dans les autres cas.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N *ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES*

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend deux secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- NL : Secteur réservé aux activités à vocation de loisirs et sportive,
- Nca : Secteur réservé aux activités de carrières de pierres au lieu-dit « Sabouret ».

ARTICLE N 0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article R151-41,3°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

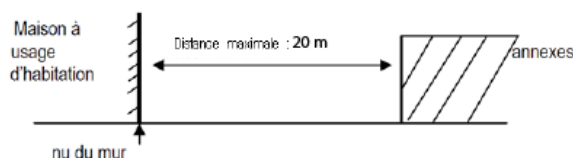
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite.

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

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- c) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- d) les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
 - les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- e) les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- f) les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- g) l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-41,3°) sans changement de destination.
- h) le changement de destination à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151 II 2ème du code de l'urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- i) l'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher autorisée est limitée à 30% de la surface de plancher existante, limité à 50m², et la surface de plancher totale du bâtiment, y compris l'existant, ne pourra être supérieure à 250 m² ;
- j) les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés à une distance maximale, entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur de l'annexe, de 20 mètres, tels que garages, remises, abris et 25 mètres pour les piscines.



En **secteur NL** uniquement, sont autorisés :

les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités sportives, touristiques, de loisirs et de plein air, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- les constructions et installations correspondant aux usages cités au premier alinéa ci dessus,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

En **secteur Nca** uniquement, sont autorisés :

dès lors qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
- la poursuite de l'exploitation des carrières et mines à ciel ouvert existantes en cas de renouvellement de leur autorisation,
- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'express condition qu'elles soient démontables,
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les routes départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les constructeurs doivent par ailleurs, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres et ne pas excéder 25 mètres entre le nu du mur du bâtiment principal et le nu du mur de l'annexe nouvellement construite et de 25 mètres pour les piscines.

Les 8 mètres peuvent être réduits de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 5 % de la surface totale du secteur concerné.

Non réglementée dans les autres cas, hormis :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à 50 m² en une ou deux fois, à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface de bassin maximale (intérieur des margelles) de 80 m² au total,
- **pour l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants**. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande limité à 50m² en une ou deux fois.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Constructions nouvelles

a) Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faîtage du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle

Dans le secteur NL, la hauteur ne pourra excéder 4 m 50.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2 – Extension de constructions existantes

La hauteur à l'égout du toit de la construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

3 – Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau soit une hauteur maximale de 3,20m.

4 – La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %,

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou supérieure à 45%, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

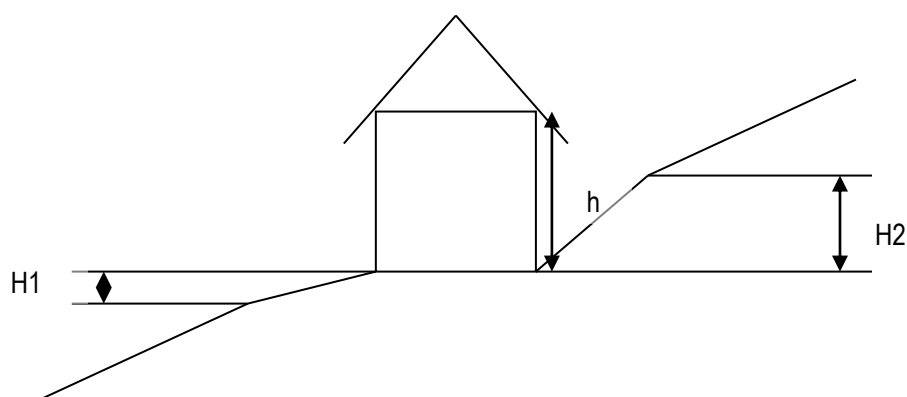
- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux même règles d'aspect que les constructions principales

4 - Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale ($H2 + H1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).
- la hauteur ($H1$) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article R151-41, 3° du code de l'Urbanisme.

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

TITRE VI – ANNEXES

Annexe 1 : Emplacements réservés

(Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

Annexe 2 : Espaces boisés classés

(Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.