

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT D'URBANISME



Approuvé le 26/07/10

3

N° du document
Dossier n°448
ML



UA/ UB/ UE

1AU/ 2AU/ 2AUe / 3AU

A

N

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	3
Zone UA	4
Zone UB	13
Zone UE	23
Zone 1AU	31
Zone 2AU	41
Zone 2AUe	49
Zone 3AU	57
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (A ET N).....	60
Zone A.....	61
Zone N.....	69

Titre I

Dispositions générales

ARTICLE 1 –

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 –

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se reporter au rapport de présentation.

ARTICLE 3 -

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Se reporter au rapport de présentation.

ARTICLE 4 –

ADAPTATIONS MINEURES

Sans objet.

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

« Il s'agit de la partie dense agglomérée du village essentiellement à **destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de services publics ou d'intérêt collectif** édiflée généralement en ordre continu et dont le caractère architectural est affirmé.

Trois périmètres particuliers, dont la forme urbaine représente un intérêt pour la commune, ont été définis au titre de l'article L123.1-7°.

La zone UA comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes ».

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p.24

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

ARTICLE UA -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en UA 2.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévue aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme. Les parcs résidentiels de loisirs.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols ;
- f) A l'intérieur des périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction à l'exception du secteur de l'église.
- g) les éoliennes

ARTICLE UA -2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

a) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément aux articles R 421-19 à R.421-29, R 425-24 à R 425-28 et R 423-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c) A l'intérieur des périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées la reconstruction à l'identique, la réhabilitation ou l'extension mesurée des bâtiments existants ($\leq 10\text{m}^2$ de SHON, une seule extension possible dans le temps et dans l'espace).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA -3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE UA -4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE UA -5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

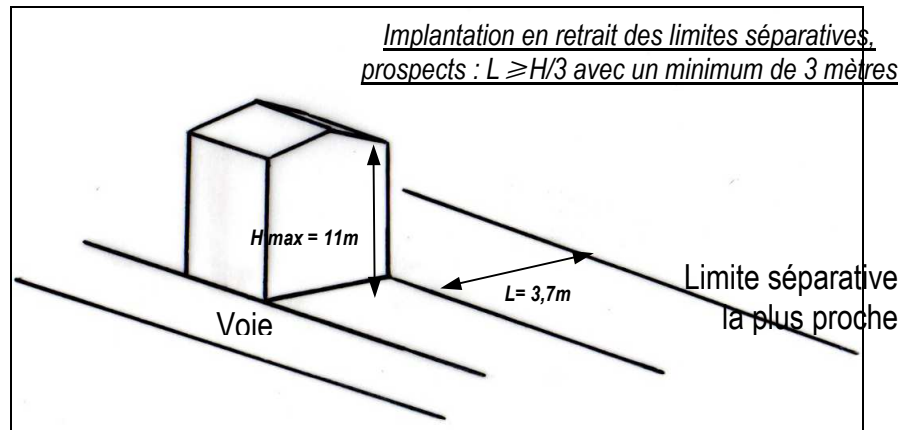
ARTICLE UA -6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées à usage public. L'implantation préférentielle demeure celle à l'alignement.
- b) Toutefois, des conditions différentes d'édification pourront être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lors de l'implantation d'ouvrages techniques de service public ou l'implantation de piscines. Pour les piscines, la distance horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite par rapport aux voies et emprises publiques au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 m.
- c) A l'intérieur des périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent conserver leur implantation et leur volume par rapport aux voies à cette date.

ARTICLE UA -7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes qui dépasseraient cette distance d'implantation).
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- c) De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans deux cas :
- le terrain voisin n'est pas construit.
 - il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Pour les piscines, la distance horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 m.



A l'intérieur des périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent respecter leur implantation par rapport aux limites séparatives à cette date.

ARTICLE UA -8

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

Néant.

ARTICLE UA -9

EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA -10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux au point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

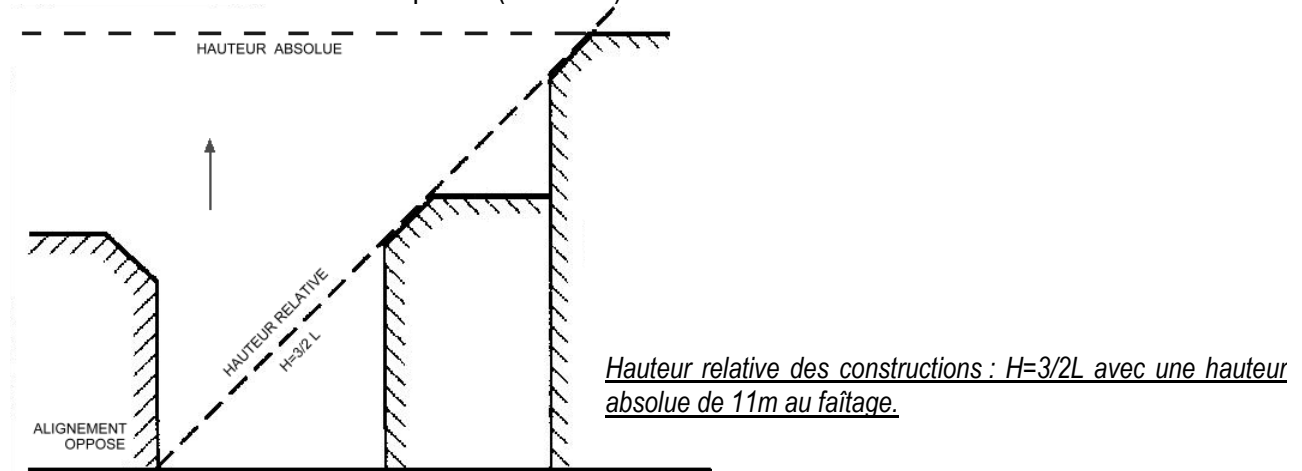
a) La hauteur de toute construction au faîtage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 11 mètres hors tout.

b) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante

c) A l'intérieur des périmètres identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent conserver le volume qu'elles occupent.

3. Hauteur relative

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



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

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

d) Si la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE UA -11

ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

2. Toitures et terrasses

Lorsque les toitures ne sont pas en terrasses, elles doivent :

- Être à une ou deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont autorisés pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² et d'une hauteur minimum de 10 mètres.
- En tuile canal ou terre cuite de teinte rouge
- Avec un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 % Dans le cas de réhabilitations et de projets architecturaux réfléchis, ce pourcentage pourra être adapté et respecter un pourcentage compris entre 25 et 35 % pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires s'intégrant aux volumes architecturaux et respectant également les dispositions fixées à l'article 10.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral. Elles doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux apparents, métalliques ou fibrociment.

3. Ouvertures et menuiseries

- a) Les ouvertures auront une proportion plus haute que large (à l'exception des loggias et ouvertures de salles d'eau qui pourront être autorisées sans toutefois excéder la largeur des autres ouvertures de la même façade, en alignement de ces ouvertures).
- b) Les volets roulants avec un coffre apparent sont interdits à l'exception de cas de réhabilitations.
- c) A l'intérieur du périmètre « secteur de l'église » identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est autorisée l'installation de volets roulants sous conditions qu'ils soient de teinte bois et que les coffres soient intégrés et non apparents.

4. Façades

- a) Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis jetés très fins ou talochés (enduits projetés et écrasés interdits), matériaux remis à nu et rejointoyés, enduits à la chaux grasse servant de support. Toutefois les matériaux traditionnels, galets et cayroux peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitations.
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- d) Les dessins ou plaquages décoratifs ou de pierre sont interdits.
- e) Les constructions entièrement en bois sont interdites. L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme un élément complémentaire de remplissage ou de charpente, sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.
- f) Les locaux poubelles non intégrés au bâtiment devront être traités de la même façon que la construction.

g) Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux.

5. Clôtures

a) Les clôtures existantes doivent être reconstruites à l'identique (aspect, hauteur, et dans la mesure du possible matériaux).

b) Les clôtures doivent être constituées soit par des murs en pierre dans le cas des reconstructions à l'identique, soit par des murs pleins maçonnés. Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.

c) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

6. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et ne pas être visibles depuis les voies ou l'espace public. Elles devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).

7. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis l'espace public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

ARTICLE UA -12

STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même.

2 Il doit être aménagé ou maintenu

a) Pour les constructions à usage d'habitation: deux places minimums de stationnement ou de garage par logement sur la parcelle et une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON complète ou incomplète sur la parcelle.

b) Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant.

- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par unité d'hébergement. Dans le cas des hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales, pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de vente, d'atelier ou de bureau. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) Pour les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées, les maisons de repos et de convalescence : 25 places de stationnement ou de garage pour 100 personnes, dont 10 places réservées aux visiteurs.

3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la SHON excède 200 m².

ARTICLE UA -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

« Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel et située en périphérie du centre ancien (zone UA), moyennement dense, édifiée de manière générale en ordre discontinu. Elle permet **la destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de services publics ou d'intérêt collectif.**

Elle comprend le secteur UBp, où des règles différentes de caractéristiques des terrains et de COS s'appliquent.

Par ailleurs, un mur de clôture remarquable a également été identifié au titre de l'article L123.1-7°.

La zone UB comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes. »

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p.25

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

ARTICLE UB -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en UB 2.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévue aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme. Les parcs résidentiels de loisirs.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols ;
- f) les éoliennes

ARTICLE UB -2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- a) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément aux articles R 421-19 à R.421-29, R 425-24 à R 425-28 et R 423-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- d) Les constructions à usage d'habitation.
- e) Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- f) Toute opération d'aménagement d'ensemble supérieure à 1000 m² de SHON habitable ou à 10 logements devra prévoir un quota minimal de 20 % de logements locatifs sociaux par programme de logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB -3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

- a) Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, tout en répondant aux dispositions de l'alinéa b) précédent.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB -4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit

4. Réseaux divers

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

b) Des adaptations peuvent être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB -5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UBp, la superficie minimale des terrains constructibles est de 700 m² avec la réalisation d'un logement par parcelle.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB -6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres des voies et des emprises publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

b) Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lors de l'implantation de piscines ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien lorsqu'il s'agit de terrains en pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Pour les piscines, la distance horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite par rapport aux voies et emprises publiques au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 m.

c) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

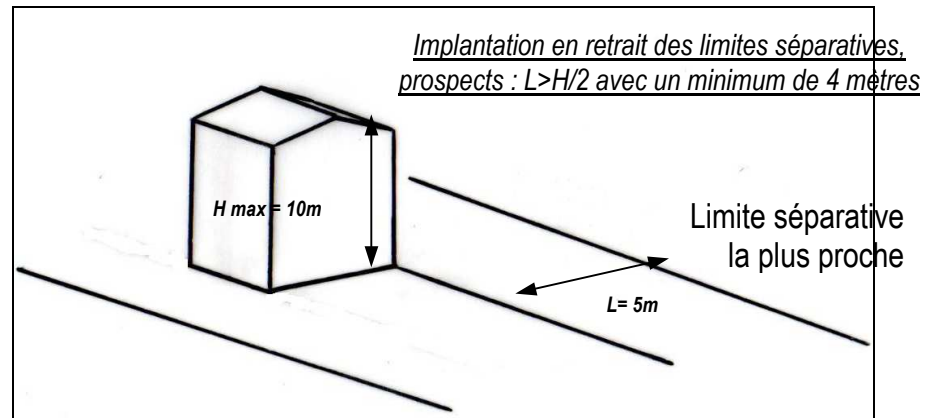
d) Les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE UB -7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 m.



b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les opérations d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ainsi que pour les ouvrages techniques de service public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

c) Des bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

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

ARTICLE UB -8

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

Néant.

ARTICLE UB -9

EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UBp l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

ARTICLE UB -10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux au point le plus bas de la construction jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction au faitage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 10 mètres hors tout (R+1 ou R+2). En secteur UBp, La hauteur de toute construction au

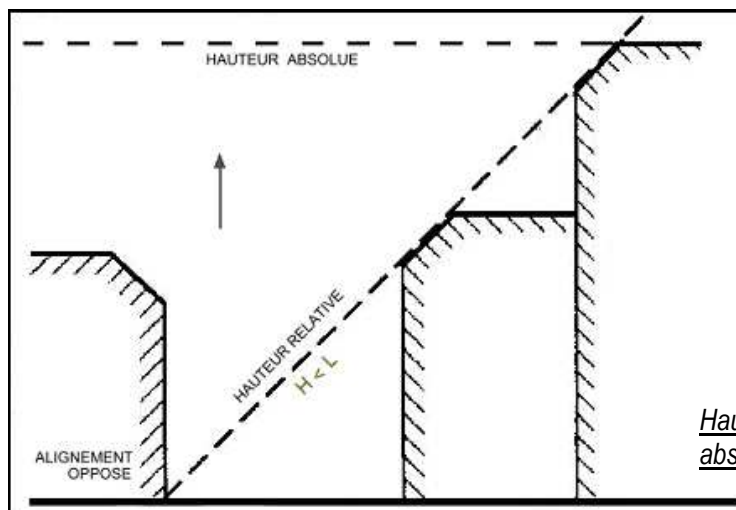
faîtage (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 mètres hors tout (R+1).

b) La hauteur peut en outre être composée en fonction des hauteurs des bâtiments voisins, de façon à permettre un épannelage s'intégrant au site et au bâti existant.

c) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

3. Hauteur relative

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



Hauteur relative des constructions : $H < L$ avec une hauteur absolue de 10 ou 8 m au faîtage.

ARTICLE UB -11

ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

2. Toitures et terrasses

Lorsque les toitures ne sont pas en terrasses, elles doivent :

- Être à une ou deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont autorisés pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 100 m² et d'une hauteur minimum de 10 mètres.
- En tuile canal ou terre cuite de teinte rouge
- Avec un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 % Dans le cas de réhabilitations et de projets architecturaux réfléchis, ce pourcentage pourra être adapté et respecter un pourcentage compris entre 25 et 35 % pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires s'intégrant aux volumes architecturaux et respectant également les dispositions fixées à l'article 10.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral. Elles doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux apparents, métalliques ou fibrociment.

3. Ouvertures et menuiseries

a) Les ouvertures auront une proportion plus haute que large (à l'exception des loggias et ouvertures de salles d'eau qui pourront être autorisées sans toutefois excéder la largeur des autres ouvertures de la même façade, en alignement de ces ouvertures).

b) Les volets roulants avec un coffre apparent sont interdits à l'exception de cas de réhabilitations.

4. Façades

a) Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis jetés très fins ou talochés, matériaux remis à nu et rejointoyés, enduits à la chaux grasse servant de support. Toutefois les matériaux traditionnels, galets et cayroux peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitations.

b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

d) Les dessins ou plaquages décoratifs ou de pierre sont interdits.

e) Les constructions entièrement en bois sont interdites. L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme un élément complémentaire de remplissage ou de charpente, sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.

f) Les locaux poubelles non intégrés au bâtiment devront être traités de la même façon que la construction.

g) Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux.

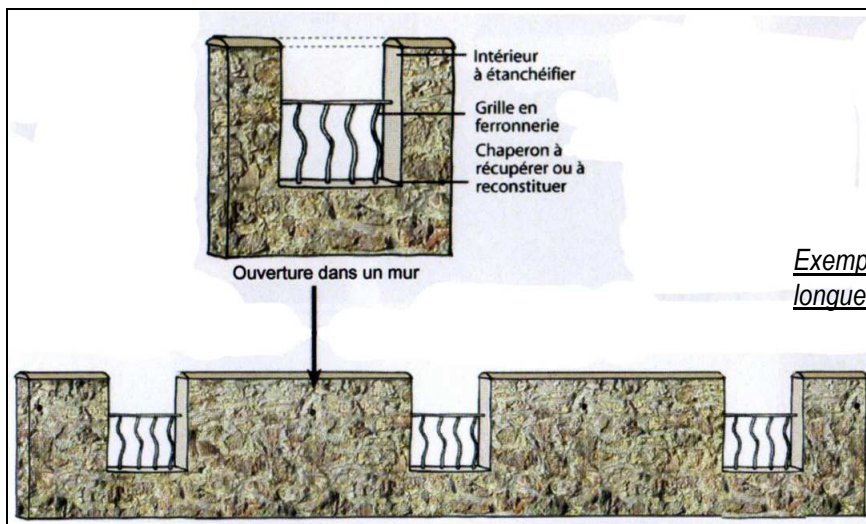
5. Clôtures

a) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.

b) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées est limitée à 1,70 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

c) La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

d) Au delà de 10m de clôture sur voies publiques, les murs doivent présenter des dispositifs ajourés et ne pas être pleins.



Exemple de traitement de clôtures dont la longueur est supérieure à 10 mètres.

6. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et ne pas être visibles depuis les voies ou l'espace public. Elles devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

7. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis l'espace public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

ARTICLE UB -12

STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même.

2 Il doit être aménagé ou maintenu

a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement sur la parcelle et une place de stationnement ou de garage par tranche de 60 m² de SHON complète ou incomplète sur la parcelle (dans le volume bâti ou sur la parcelle en accès libre non clos depuis la voie).

b) Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant.

d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par unité d'hébergement. Dans le cas des hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales, pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de vente, d'atelier ou de bureau. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

f) Pour les maisons de retraite, les résidences pour personnes âgées, les maisons de repos et de convalescence : 25 places de stationnement ou de garage pour 100 personnes, dont 10 places réservées aux visiteurs.

3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la SHON excède 200 m².

ARTICLE UB -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- a) Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,50.
- b) Le C.O.S. applicable à la zone UBp est fixé à 0,30.
- c) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

« Il s'agit d'une zone à caractère d'activité économique. Elle permet les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt agricole, de services publics ou d'intérêt collectif, de bureaux, d'hébergement hôtelier et restauration ».

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p. 26.

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

ARTICLE UE -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2
- b) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, les villages de vacances, les gîtes ruraux.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en UE 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévu aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols ;
- g) Les parcs résidentiels de loisirs, les piscines et les abris de jardins ;
- h) les éoliennes

ARTICLE UE -2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisées.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur implantation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs qui seraient de nature à les rendre indésirables dans la zone, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'alinéa k de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- e) Les constructions à d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité de la zone à condition :
 1. d'être intégrés au volume des bâtiments d'activités ;
 2. de ne pas excéder 100 m² de SHON ;
 3. de ne pas dépasser un logement par lot ;
 4. et que la SHON réservée à l'activité soit supérieure à 100 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE -3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé à 6 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre l'insertion d'un véhicule.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

f) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès véhiculaire sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie

a) Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, tout en répondant aux dispositions de l'alinéa b) précédent.

d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UE –4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

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

- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UE -5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE -6

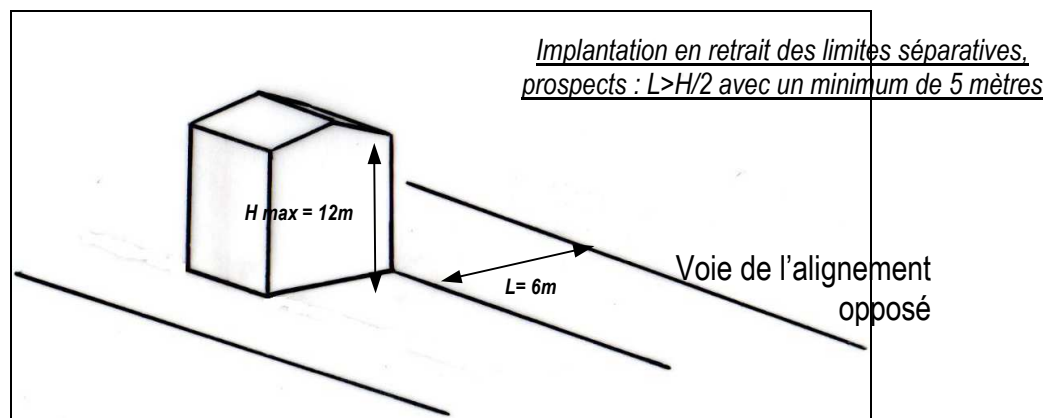
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres des voies et des emprises publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de lotissements à usage d'activités afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) Les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE UE -7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L > H/2$). Ces règles ne s'appliquent pas aux postes publics de transformation électrique « HTA / HBT ».



2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de la création de lotissements à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ainsi que pour les ouvrages techniques de service public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

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

Néant.

ARTICLE UE -9**EMPRISE AU SOL**

Néant.

ARTICLE UE -10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Définition de la hauteur**

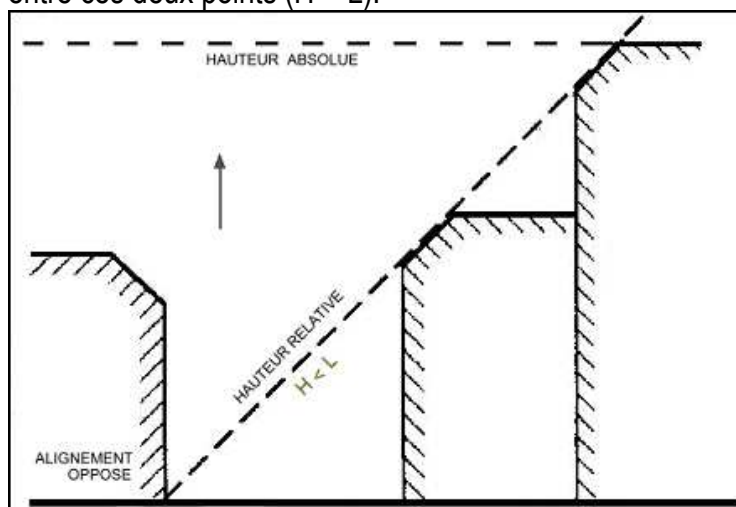
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux au point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction au faîtage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 12 mètres hors tout ;
- b) La hauteur peut en outre être composée en fonction des hauteurs des bâtiments voisins, de façon à permettre un épannelage s'intégrant au site et au bâti existant.

3. Hauteur relative

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



Hauteur relative des constructions : $H < L$ avec une hauteur absolue de 12m au faîtage.

ARTICLE UE -11

ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

2. Toitures et terrasses

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 25 et 35% à double pente.
Ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires s'intégrant aux volumes architecturaux et respectant également les dispositions fixées à l'article 10.
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal, grandes ondes, ou terre cuite de teinte rouge ou en panneaux de couverture de teinte rouge adaptés au pourcentage de pente défini (bac acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés).
- c) Les toitures en tôles ondulées ainsi que les plaques ondulées plastiques sont interdites.
- d) Dans le cas de toits-terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment, ceux-ci pourront accueillir des ouvrages techniques particuliers (panneaux solaires, climatiseurs par exemple) non intégrés à la toiture et dans ce cas dissimulés de l'espace public par un ou des acrotères.
Les terrasses accessibles sont autorisées sur 50% de la totalité des toitures si elles correspondent seulement au prolongement d'une pièce principale ou à la création d'un garage.

3. Façades

- a) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- c) Les dessins ou plaquages décoratifs ou de pierre sont interdits.
- d) Les locaux poubelles devront être traités de la même façon que la construction.

e) Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux.

4. Clôtures

a) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.

b) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées est limitée à 1,70 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

c) La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

d) les clôtures doivent être édifiées en retrait de 6 mètres de la voie publique en façade principal pour permettre le stationnement des véhicules.

5. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis le domaine public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

6. Zones de stockages extérieurs

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment sur l'arrière de parcelles ou lots mitoyens de zones d'habitat.

ARTICLE UE -12

STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé ou maintenu

a) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées: deux places de stationnement par logement (dans le volume bâti ou sur la parcelle en accès libre non clos depuis la voie).

b) Pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, discothèques...) le nombre de place de stationnement est à mettre en rapport avec la capacité d'accueil de l'établissement ou de l'équipement.

- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de SHON.
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 5 m² de surface de salle de restaurant.
- e) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par unité d'hébergement. Dans le cas des hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- f) Pour les entreprises artisanales ou commerciales, pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de vente, d'atelier ou de bureau. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la SHON excède 200 m².

ARTICLE UE -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- a) Le C.O.S. applicable est fixé à 0,8.
- b) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

« Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à court terme une urbanisation à vocation d'habitation dans les conditions exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le document d'Orientations d'aménagement et après réalisation des équipements nécessaires à la zone. Ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU. Elle permet également la destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone devra atteindre les 20% de logements locatifs sociaux par programme de logements, dans le souci de favoriser la mixité et la diversité sociale (loi ENL et engagement communautaire).

La zone 1AU comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes. »

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p.27

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

ARTICLE 1AU -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel et artisanal.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en 1AU-2.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévue aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme. Les parcs résidentiels de loisirs.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- f) les éoliennes

ARTICLE 1AU -2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Rappels

a) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément aux articles R 421-19 à R.421-29, R 425-24 à R 425-28 et R 423-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

a) Les constructions à usage d'habitation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement définies. Le niveau du plancher habitable des constructions devra être situé au moins à la cote + 1 mètre mesuré par rapport au terrain naturel. Pour les lots accueillant des constructions à usage d'habitation individuelles, un seul logement par lot est toléré.

b) Les activités libérales et de services compatibles avec le caractère résidentiel. Le niveau du plancher des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,7 mètre mesurés par rapport au terrain naturel.

c) Les commerces uniquement, en rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation collectives et sous réserve qu'ils n'apportent aucune nuisance manifeste pour le voisinage. Le niveau du plancher des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,7 mètre mesurés par rapport au terrain naturel.

d) Les garages nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination. Le niveau du plancher des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,2 mètre mesurés par rapport au terrain naturel.

e) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) à condition que celles-ci soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations

f) Les piscines non couvertes à l'exception des piscines hors sol.

g) Les affouillements ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux équipements publics et ceux indispensables pour assurer l'accès aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Dans ces cas, l'emprise des remblais sera réduite au strict minimum et la transparence hydraulique respectée.

h) Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 80%. Elles seront constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies sur mur plein de 0,20 mètres maximum mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

- i) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- j) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- k) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- l) à partir de 10 logements l'opération devra prévoir un quota minimal de 20 % de logements locatifs sociaux par programme de logements

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU -3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés, et de capacités suffisantes.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- g) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès véhicule sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie

- a) Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, tout en répondant aux dispositions de l'alinéa b) précédent.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU -4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU -5**CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

a) Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent être édifiées :

- à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres des voies et des emprises publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale;
- à 2 m de l'alignement des chemins piétons ;
- à 35 m de l'emprise de l'extension du cimetière pour les seules constructions à usage d'habitations.

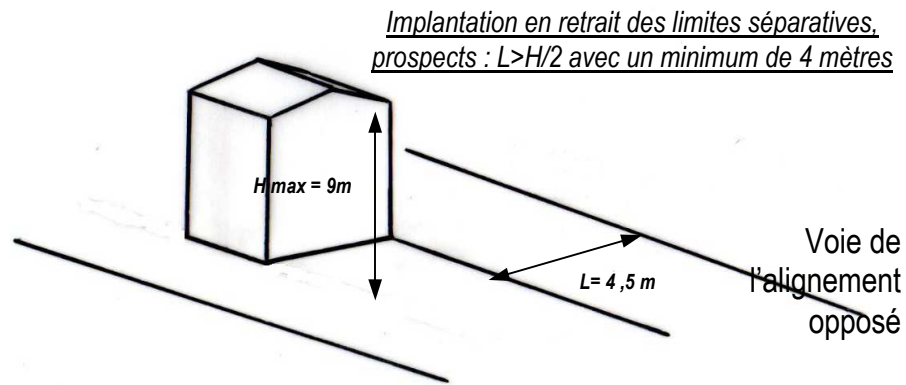
b) Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lors de l'implantation de piscines ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien lorsqu'il s'agit de terrains en pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Pour les piscines, la distance horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite par rapport aux voies et emprises publiques au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 m.

c) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

d) Les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

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



- b) Des bâtiments jointifs peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Ils doivent être de hauteurs égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres.
- c) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
- d) pour les constructions annexes, si elles sont édifiées en limite séparative :
- leur pente de toiture doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle
 - ne doit pas excéder 4 m de long sur une limite séparative
 - ne doit pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage en limite séparative
- e) les piscines doivent être implantées à 1 m minimum des limites séparatives
- f) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les opérations d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ainsi que pour les ouvrages techniques de service public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE 1AU -8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 1AU -9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

ARTICLE 1AU -10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

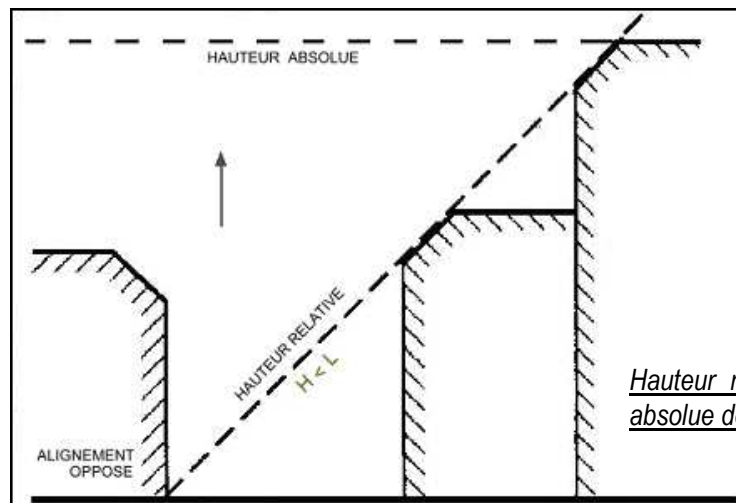
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux au point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction au faîtage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 8,5 mètres hors tout (R+1) sauf pour les constructions à usage de logements collectifs situées sur les lots contigus au carrefour giratoire d'entrée de zone (RD11) où cette hauteur maximale peut être portée à 12m hors tout (R+2).
- b) La hauteur peut en outre être composée en fonction des hauteurs des bâtiments voisins, de façon à permettre un épannelage s'intégrant au site et au bâti existant.
- c) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

3. Hauteur relative

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



Hauteur relative des constructions : $H < L$ avec une hauteur absolue de 8,50m ou 12m au faîtage.

ARTICLE 1AU -11

ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des

solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis

2. Toitures et terrasses

a) Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 33 %.

b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou romane ou assimilée rouge ou flammée.

c) Les toits terrasses sont admis si ils ne représentent pas plus d'1/3 de la surface couverte et si ils sont accessibles.

3. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être à tendance verticale

4. Façades

a) Les enduits de façades seront soit teintés dans la masse, soit peints.

b) Les couleurs du nuancier déposé en Mairie sont à respecter.

5. Clôtures

a) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.

b) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,70 m.

c) Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité minimale de 80 %, elles doivent être constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies, si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m mesurés par rapport à la bordure haute du trottoir au droit de la parcelle.

d) Au delà de 10m de clôture, les murs doivent présenter des dispositifs ajourés et ne pas être pleins.

6. Antennes et paraboles

a) Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et ne pas être visibles depuis les voies ou l'espace public. Elles devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).

b) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

7. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis le domaine public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

8 Souches de cheminées :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-pignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

ARTICLE 1AU -12

STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même.

2 Il doit être aménagé ou maintenu

- a) Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, au moins DEUX places de stationnement en aérien et en stationnement non clos et UNE place dans le volume bâti (garage) par logement.
- b) Pour les constructions collectives à usage d'habitation, au moins DEUX places de stationnement par logement.
- c) Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
- d) Pour les entreprises commerciales au moins DEUX places de stationnement auxquelles s'ajoute UNE place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.
- e) Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement ou de garage par chambre.
- f) Pour les professions libérales, les bureaux et les services : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 30 m² de planchers.

3 Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la SHON excède 200 m².

ARTICLE 1AU -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU- 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- a) Le C.O.S. applicable à la zone 1AU est fixé à 0,35.
- b) Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

« Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à court terme une urbanisation à vocation d'habitation dans les conditions exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le document d'Orientations d'aménagement et après réalisation des équipements nécessaires à la zone. Ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU. Elle permet également la destination de bureaux, de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone devra atteindre les 20% de logements locatifs sociaux par programme de logements, dans le souci de favoriser la mixité et la diversité sociale (loi ENL et engagement communautaire).

La zone 2AU comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes. »

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p 30.

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

ARTICLE 2AU -1

OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel et artisanal,
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en 2AU-2.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévue aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme. Les parcs résidentiels de loisirs.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- f) les éoliennes

ARTICLE 2AU -2

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- a) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément aux articles R 421-19 à R.421-29, R 425-24 à R 425-28 et R 423-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage d'habitation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement définies. Le niveau du plancher habitable des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,7 mètres mesurés par rapport à la bordure haute du trottoir,
- b) Les constructions à usage de bureaux compatibles avec le caractère résidentiel. Le niveau du plancher des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,7 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.
- c) Les commerces uniquement, en rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation collectives et sous réserve qu'ils n'apportent aucune nuisance manifeste pour le voisinage. Le niveau du plancher des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,7 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.
- d) Les garages nécessaires aux habitations existantes, sans changement de destination. Le niveau du plancher des constructions devra être situé au moins à la cote + 0,2 mètres mesurés par rapport au terrain naturel,
- e) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) à condition que celles-ci soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations,
- f) Les piscines.
- g) Les affouillements ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux équipements publics et ceux indispensables pour assurer l'accès aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Dans ces cas, l'emprise des remblais sera réduite au strict minimum et la transparence hydraulique respectée.
- h) Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 80%. Elles seront constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies sur mur plein de 0,20 mètres maximum mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.
- i) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

- j) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- k) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- l) à partir de 10 logements l'opération devra prévoir un quota minimal de 20 % de logements locatifs sociaux par programme de logements

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU -3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés, et de capacités suffisantes.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- g) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès véhicule sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie

- a) Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, tout en répondant aux dispositions de l'alinéa b) précédent.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2 AU -4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

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

b) Des adaptations peuvent être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 2 AU -5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2 AU -6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- a) Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent être édifiées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Par rapport la limite de l'alignement de la route départementale, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres
- b) Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lors de l'implantation de piscines ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien lorsqu'il s'agit de terrains en pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Pour les piscines, la distance horizontale de tout point du bord de piscine ne joignant pas la limite par rapport aux voies et emprises publiques au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 m.
- c) Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- d) Les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE 2 AU -7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) Des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Ils doivent être de hauteurs égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres.
- b) Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
- c) Pour les constructions annexes, si elles sont édifiées en limite séparative :
- leur pente de toiture doit être tournée vers l'intérieur de la parcelle
 - ne doit pas excéder 4 m de long sur une limite séparative
 - ne doit pas excéder 3,5 m de hauteur au faitage en limite séparative
- d) les piscines doivent être implantées à 1 m minimum des limites séparatives
- e) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les opérations d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ainsi que pour les ouvrages techniques de service public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE 2 AU -8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2 AU -9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

ARTICLE 2 AU -10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux au point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction au faîtage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 12 m hors tout et/ou R+2 maximum.
- b) La hauteur peut en outre être composée en fonction des hauteurs des bâtiments voisins, de façon à permettre un épannelage s'intégrant au site et au bâti existant.
- c) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE 2 AU -11

ASPECT EXTERIEUR**1. Principes généraux**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis

2. Façades

- a) Les enduits de façades seront soit teintés dans la masse, soit peints.
- b) Les couleurs du nuancier déposé en Mairie sont à respecter.

3. Clôtures

- a) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.
- b) La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 1,70 m.
- c) Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité minimale de 80 %, elles doivent être constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies, si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m mesurés par rapport à la bordure haute du trottoir au droit de la parcelle.
- d) Au delà de 10m de clôture, les murs doivent présenter des dispositifs ajourés et ne pas être pleins.

4. Antennes et paraboles

- a) Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et ne pas être visibles depuis les voies ou l'espace public. Elles devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).
- b) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

5. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis le domaine public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

6 Souches de cheminées :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-pignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

ARTICLE 2 AU -12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même.

2 Il doit être aménagé ou maintenu

a) Pour les constructions à usage d'habitation : au minimum 3 places de stationnement par logement dont 1 dans le volume bâti.

b) Pour les constructions à usage commercial : au minimum 2 places de stationnement auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

c) Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : au minimum 1 place de stationnement ou de garage par chambre.

d) Pour les constructions à usage de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif : au minimum 1 place de stationnement pour 30 m² de planchers.

e) Pour les logements sociaux, ce sont les dispositions de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la SHON excède 200 m².

ARTICLE 2 AU -13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2 AU -14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

Zone 2AUe

CARACTERE DE LA ZONE 2AUe

Il s'agit d'une zone spécialisée à dominante d'activités industrielles et artisanales secteur 2AUe1, et commerciales et de services secteur 2AUe2, destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AUe comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes.

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p.29

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

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE 2AUe -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article 2AUe – 2 alinéa c).
- b) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, les villages de vacances, les gîtes ruraux.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en 2AUe 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévu aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols ;
- g) Les parcs résidentiels de loisirs, les piscines et les abris de jardins ;
- h) les éoliennes

ARTICLE 2AUe -2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*****Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- a) l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que les adjonctions effectuées ne dépassent pas 40 m² et ne conduisent pas à créer de logements,
- b) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et publics,
- c) en 2AUe1, les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La surface des planchers sera au minimum 0,20 m au-dessus de la voirie de desserte.
- d) en 2AUe1, les constructions à d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité de la zone à condition :
- d'être intégrés au volume des bâtiments d'activités ;
 - de ne pas excéder 10 % de la SHON totale dans la limite de 60 m²;
 - de ne pas dépasser un logement par lot ;
 - et que la SHON réservée à l'activité soit supérieure à 100 m².
 - que le niveau de plancher des constructions soit situé au moins à la cote + 0,7 mètre mesurés par rapport au terrain naturel.
- e) en 2AUe2, les constructions à usage de commerce, hébergement hôtelier, de bureaux, de services, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services la surface des planchers sera au minimum 0,20 m au-dessus de la voirie de desserte. Pour les constructions liées à l'hébergement-hôtellerie la surface des planchers sera au minimum 0,70 m au-dessus du terrain naturel.
- f) Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 80%. Elles seront constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies sur mur plein de 0,20 mètres maximum mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.
- g) les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 2AUe -3****ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé à 6 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre l'insertion d'un véhicule.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès véhicule sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie

- a) Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, tout en répondant aux dispositions de l'alinéa b) précédent.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2AUe –4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

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

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 2AUe -5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUe -6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

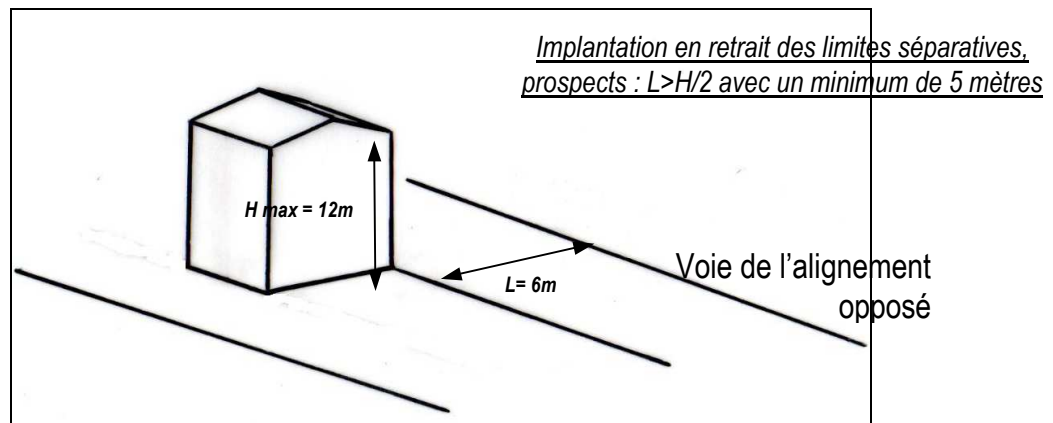
- 10 m de l'alignement des routes départementales,
- 6 m de l'alignement des autres voies publiques.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature

ARTICLE 2AUe -7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L > H/2$). Ces règles ne s'appliquent pas aux postes publics de transformation électrique « HTA / HBT ».



2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de la création de lotissements à usage d'activités, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ainsi que pour les ouvrages techniques de service public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

ARTICLE 2AUe -8

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

Néant.

ARTICLE 2AUe -9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

ARTICLE 2AUe -10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

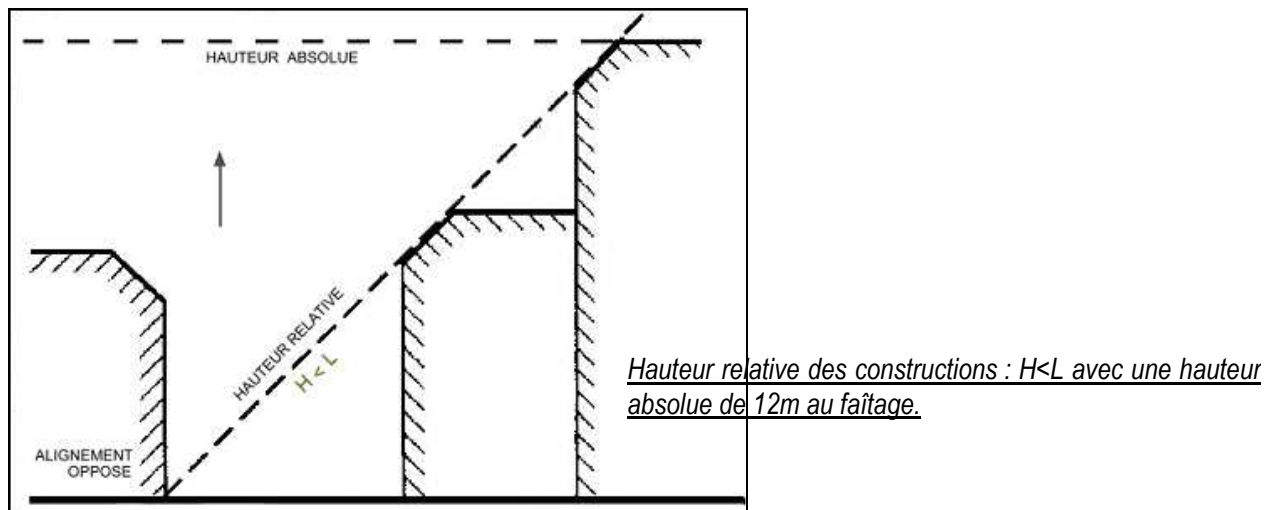
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux au point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction au faîtage (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 12 mètres hors tout ;
- b) La hauteur peut en outre être composée en fonction des hauteurs des bâtiments voisins, de façon à permettre un épannelage s'intégrant au site et au bâti existant.

3. Hauteur relative

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



ARTICLE 2AUe -11

ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'arrêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Tout projet doit éviter un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés.

2. Toitures et terrasses

Les toitures à 1 ou 2 pentes sont seuls autorisées ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Lorsque que le toit est pentu, la ligne de faitage est perpendiculaire ou parallèle à la rue. Les toits terrasses ne laissent pas apparaître les matériaux d'étanchéité, les superstructures techniques sont regroupées et reçoivent un traitement les occultant.

3. Volumes

Les volumes sont simples et évitent les décrochements et les orientations multiples. Les balcons sont interdits. Les seules saillies autorisées sont la protection solaire, brises vents ou auvents profilés.

4. Façades

a) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

b) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

c) Les dessins ou plaquages décoratifs ou de pierre sont interdits.

- d) Les locaux poubelles devront être traités de la même façon que la construction.
- e) Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux.

5. Clôtures

- a) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.
- b) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées est limitée à 1,70 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.
- c) La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.
- d) les clôtures doivent être édifiées en retrait de 6 mètres de la voie publique en façade principal pour permettre le stationnement des véhicules.
- e) Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité minimale de 80 %, elles doivent être constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies, si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m mesurés par rapport à la bordure haute du trottoir au droit de la parcelle.

6. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis le domaine public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

7. Zones de stockages extérieurs

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment sur l'arrière de parcelles ou lots mitoyens de zones d'habitat.

ARTICLE 2AUe -12

STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

2. Réserve minimale

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui de visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, discothèques...) le nombre de place de stationnement est à mettre en rapport avec la capacité d'accueil de l'établissement ou de l'équipement.
 - Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de SHON.
 - Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 5 m² de surface de salle de restaurant.
 - Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par unité d'hébergement. Dans le cas des hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
 - Pour les entreprises artisanales ou commerciales, pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de vente, d'atelier ou de bureau. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées: 2 places de stationnement par logement (dans le volume bâti ou sur la parcelle en accès libre non clos depuis la voie).

ARTICLE 2AUe -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et de stockage ou de dépôts temporaires doivent être plantées ou délimités sur au moins les 2 côtés visibles de l'espace public par une bande de plantations large de 2,5 m (haies vives dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Le stationnement est organisé au bord de la limite parcellaire.

Les lieux de stockage ou de dépôts temporaires sont aménagés à l'arrière des bâtiments ou sur un des côtés de la parcelle, en aucun cas e par des espèces méditerranéennes.

Les haies sont composées de plusieurs essences.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUe -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Zone 3AU

CARACTERE DE LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à des fins principales d'habitation à moyen et long terme et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Elle concerne le secteur dit de La Passa. L'aménagement de cette zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui portera sur l'intégralité de la zone. Il s'agira d'une extension limitée de l'urbanisation car cette zone se situe dans les Espaces Proches du Rivages tel que définie par l'article L146-4 de la Loi Littoral.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructures publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le " débloccage " de la zone ne pourra s'effectuer que par modification ou révision simplifiée du PLU.

La zone 3AU comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes.

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p. 30

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

ARTICLE 3AU -1

OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux activités de service public.

ARTICLE 3AU -2

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU -3

ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 3AU -4**DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

Néant.

ARTICLE 3AU -5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

ARTICLE 3AU -6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

ARTICLE 3AU -7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

ARTICLE 3AU -8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

ARTICLE 3AU -9**EMPRISE AU SOL**

Néant

ARTICLE 3AU -10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

ARTICLE 3AU -11**ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

ARTICLE 3AU -12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

ARTICLE 3AU -13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Titre III

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles (A et N)

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE A

« Il s'agit d'une zone qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes. »

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p. 31

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

ARTICLE A -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitations autres que celles visées à l'article A2.
- b) les constructions à usage d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt. les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs...
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en A2.
- d) Les constructions et établissements de toute nature autres que celles mentionnées à l'article A2.
- e) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévu aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf pour les cas mentionnés en A2.
- h) Les parcs résidentiels de loisirs, les abris de jardin.

Ces interdictions ne concernent pas les aménagements liés à la protection contre les risques naturels et les ouvrages de franchissement.

ARTICLE A -2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. Rappels**

- a) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément aux articles R 421-19 à R.421-29, R 425-24 à R 425-28 et R 423-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve dans les secteurs inondables qu'ils présentent un impact faible vis à vis de l'écoulement des eaux, qu'ils respectent les dispositions particulières au littoral, et qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :
1. qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques.
 2. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 3. qu'ils soient liés aux infrastructures routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 4. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
- c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- d) Les serres et tunnels sous réserve qu'ils soient directement liés aux besoins de l'activité agricole.
- e) Les constructions et installations y compris les habitations indispensables à l'exploitation agricole sous réserve :
1. que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante, déterminée par rapport à la SMI (Surface Minimum d'Installation) déterminée par arrêté préfectoral conformément à l'article L 312-5 du Code Rural. Pour les bâtiments demandés pour une primo-installation, 1/2 SMI sera nécessaire;
 2. qu'elles soient directement liées et indispensables aux besoins de l'activité agricole; qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants limitée à 20 % de la superficie du bâti existant), qu'elles soient réalisées en continuité avec les constructions existantes, les agglomérations existantes ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

3. Toutefois, si celles-ci sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, les constructions ou installations liées aux activités agricoles peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A -3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE A -4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être acceptée, sous réserve :

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.
- e) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE A –5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A –6

CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de la limite de l'alignement des RD 11 et RD 42, à 5 mètres des autres voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.
2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE A –7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE A -8

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

Néant.

ARTICLE A -9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains. Pour les serres cette emprise au sol peut être portée à 60 %.

ARTICLE A -10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder hors tout 8,50 mètres pour les habitations et 10,00 mètres pour les bâtiments agricoles, 3,50 mètres pour les abris de jardin et constructions destinées à recevoir les stations de pompage.

b) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE A -11

ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des

solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

2. Toitures et terrasses

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 25 et 35 %, à double pente. Ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires s'intégrant aux volumes architecturaux et respectant également les dispositions fixées à l'article 10.
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou terre cuite de teinte rouge.
- c) Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, les panneaux de couverture de teinte rouge adaptés au pourcentage de pente défini (bac acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés) sont tolérés.
- d) Les serres et tunnels ne sont pas concernés par les alinéas b et c précédant.
- e) Les toitures en tôles ondulées ainsi que les plaques ondulées plastiques sont interdites.
- f) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

3. Ouvertures et menuiseries

- a) Les ouvertures auront une proportion plus haute que large (à l'exception des loggias et ouvertures de salles d'eau qui pourront être autorisées sans toutefois excéder la largeur des autres ouvertures de la même façade, en alignement de ces ouvertures).
- b) Les volets roulants avec un coffre apparent sont interdits à l'exception de cas de réhabilitations.

3. Façades

- a) Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis jetés très fins ou talochés (enduits projetés et écrasés interdits), matériaux remis à nu et rejointoyés, enduits à la chaux grasse servant de support. Toutefois les matériaux traditionnels, galets et cayroux peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitations.
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- d) Les dessins ou plaquages décoratifs ou de pierre sont interdits.
- e) Les constructions entièrement en bois sont interdites. L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme un élément complémentaire de remplissage ou de charpente, sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.
- f) Les locaux poubelles non intégrés au bâtiment devront être traités de la même façon que la construction.

g) Les couleurs criardes, les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux.

5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être constituées soit par des murs en pierre, soit par des murs pleins maçonnés, soit par des clôtures établies sur mur bahut, celui ne pouvant excéder 0,20 mètres mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades ou être édifiées en pierre locale apparente. Dans tous les cas, les services municipaux seront consultés avant travaux. Un plan sera joint à chaque demande de permis de construire et soumis aux services compétents.

b) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées est limitée à 1,70 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

c) La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m mesuré par rapport à la bordure haute du trottoir, et en l'absence de trottoir, par rapport au terrain naturel avant travaux.

d) Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux et présenter une perméabilité minimale de 80 %, elles doivent être constituées de grillages à grosse mailles ou claires-voies, si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 m mesurés par rapport à la bordure haute du trottoir au droit de la parcelle.

6. Antennes et paraboles

a) Les antennes et paraboles doivent être communes pour un même bâtiment et ne pas être visibles depuis les voies ou l'espace public. Elles devront être fixées sur un élément technique existant (souches de cheminées par exemple).

b) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

7. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Les climatiseurs ne doivent pas être déposés sur les balcons visibles depuis le domaine public. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

8. Zones de stockages extérieurs

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel.

ARTICLE A -12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et de desserte sur le terrain même, et de capacité suffisante.

ARTICLE A -13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A -14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de COS pour les constructions et installations liées aux exploitations agricoles, ainsi que pour les équipements publics et para-publics autorisés.

Le COS applicable aux constructions visées à l'article A-2 est de 0,10 avec une SHOB maximale de 200 m².

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

« Il s'agit d'une zone qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs:

Ni, correspondant au corridor vert de la Fosseille tolérant les hébergements de plein air, les jardins familiaux, les espaces ludiques et sportifs et autres équipements et implantations légères...dans les conditions exposées au rapport de présentation.

Nlx, correspondant à la zone bordant l'étang de Canet-Saint-Nazaire et son complexe lagunaire, zone inconstructible calée sur les limites du site Natura 2000. Cette zone correspond également aux espaces remarquables au titre de l'article L.146.6 et aux coupures d'urbanisation au titre de l'article L.146.2 de la loi littoral.

La zone N comprend un secteur concerné par le risque inondation et/ou mouvement de terrain où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 07 avril 2003 sont applicables (servitude d'utilité publique). Il convient donc de se reporter au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) figurant en annexe pour connaître les prescriptions et conditions d'implantation du bâti qui s'imposent à celles du Plan Local d'Urbanisme lorsque celles-ci sont différentes. »

Extraits du rapport de présentation- Tome II Justifications du projet, p. 31

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

ARTICLE N -1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) les constructions à usage d'habitations, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone, et celles non expressément mentionnées en N2.
- c) Les constructions et établissements de toute nature autres que celles mentionnées à l'article N2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'alinéa j de l'article R 421-19 et à l'alinéa e de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 421-23 alinéas d et j du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux alinéas c et e de l'article R 421-19 et R 443-2 et suivants du Code de

l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf dans le secteur Ni. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévu aux articles R 111-32 et R 443-8 du Code de l'Urbanisme sauf dans le secteur Ni.

f) L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf pour les cas mentionnés en N2.

g) Les campings et abris de jardin sauf dans le secteur Ni.

Ces interdictions ne concernent pas les aménagements liés à la protection contre les risques naturels et les ouvrages de franchissement.

ARTICLE N -2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

a) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'alinéa e de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément aux articles R 421-19 à R.421-29, R 425-24 à R 425-28 et R 423-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve dans les secteurs inondables qu'ils présentent un impact faible vis à vis de l'écoulement des eaux, qu'ils respectent les dispositions particulières au littoral, et qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :

1. qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques
2. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
3. qu'ils soient liés aux infrastructures routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
4. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
5. qu'ils soient liés à la mise en valeur et à la protection des sites et milieux naturels.

b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.

c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

d) Les utilisations du sol liées aux activités de cultures agricoles ou pastorales

e) Les travaux, aménagements, installations et équipements légers liés à la valorisation des espaces publics (cheminements piétons, sanitaires, bassins d'agrément...).

D'autre part, sont également autorisés dans le secteur Ni, les travaux, aménagements, constructions et installations liées à l'implantation d'hébergements de plein air, de jardins familiaux, d'espaces ludiques et sportifs et d'autres équipements et implantations légères.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N -3

ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (véhicule) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

Les terrains, constructions et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE N -4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être acceptée, sous réserve d'obtenir l'autorisation préfectorale.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif

d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

d) Pour toute construction une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

e) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.

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

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE N –5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N –6

CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nouvelles autorisées doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement des RD 11 et RD 42, à 5 mètres des autres voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer.

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE N –7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

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

Néant.

ARTICLE N -9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 30 % de la surface des terrains.

ARTICLE N -10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Définition de la hauteur**

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder hors tout 8,50 mètres pour les bâtiments autorisés.
- b) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE N -11**ASPECT EXTERIEUR****1. Principes généraux**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- c) Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans le respect de l'harmonie du village.

ARTICLE N -12**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et de desserte sur le terrain même, et de capacité suffisante.

ARTICLE N -13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N -14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.