

---

**COMMUNE DE SAINT-PEE-SUR-NIVELLE**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---



## **REGLEMENT**

**APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2011**

**MODIFIE LE 04 FEVRIER 2013**

**ET LE 25 NOVEMBRE 2013**



## SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>7</b>
ZONE UA .....	8
ZONE UB .....	14
ZONE UC .....	21
ZONE UD .....	28
ZONE UP .....	34
ZONE UV .....	39
ZONE UY .....	42
ZONE 1AU .....	47
ZONE 1AUY .....	55
ZONE 2AU .....	59
ZONE A .....	60
ZONE N .....	64

---

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

**L 421-3 et R 421-27 et suivants : Permis de démolir obligatoire**

Conformément à l'article R 421.28, dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article ainsi qu'aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, "des régions", des départements et des communes aux personnes privées.

Est assimilé à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

**Autres réglementations :**

Se superposent également aux règles de PLU : les règlements de opérations d'aménagement, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du Code de l'Environnement (article R 571-32 et suivants) relatives au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du Code de l'Environnement (article R 561 et suivants) relatives à la prévention du risque sismique,

- les dispositions des opérations d'aménagement dont le certificat d'achèvement date de moins de cinq ans, et si elles sont plus restrictives, les dispositions du règlement du lotissement 10 ans.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UY) et des zones à urbaniser (1AU, 1AUY, 2AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N),

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

**Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.**

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13.

Les règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

### **ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

**ARTICLE 7 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES****

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

**ARTICLE 8 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

Voir en annexe le plan du réseau d'assainissement et la délimitation des zones d'assainissement collectif.

**ARTICLE 9 :    **OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS****

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

**ARTICLE 10 :   **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels :** une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux :** une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

**Entrepôt, industrie, artisanat, etc. :** une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net.

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

De plus, en cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

**Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

#### **ARTICLE 11 : RAPPELS GENERAUX**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

#### **ARTICLE 12 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différenciées selon la destination des constructions. La catégorie de constructions entre lesquelles cette différenciation peut être effective est : d'habitation, d'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, de l'industrie, des exploitations agricoles ou forestières et des entrepôts et les constructions et utilisations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 13 CLOTURES**

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal datant du 09 août 2010.

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,

- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1,
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

---

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**DIFFERENTES ZONES**

---

## **ZONE UA**

Il est distingué un secteur UA<sub>i</sub> soumis aux prescriptions du PPRI.

### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les carrières,
- les constructions d'élevage agricole ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les décharges, les dépôts de toute nature,
- la transformation de surface de commerce en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, le service ou l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le secteur UA<sub>i</sub>, les occupations et utilisation du sol interdites par le PPRI.

### **ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées **au regard de l'ensemble du projet et non pas à la parcelle.**

- les installations classées peuvent être autorisées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, peut être autorisé si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- les installations et travaux divers sont admis à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage et sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.
- dans le secteur UA<sub>i</sub>, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI,

**ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

**ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau.

Eaux pluviales : pour tout projet d'opération d'aménagement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires pour les eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C. pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescription et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'indisponibilités techniques dûment démontrées.

### **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

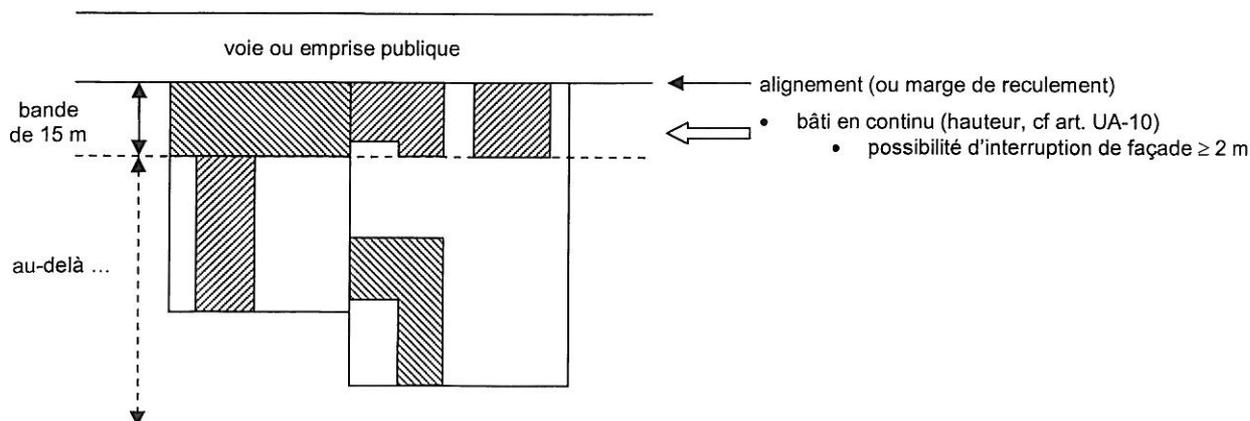
Les constructions sont implantées à l'alignement. Un recul peut toutefois être accepté ou imposé, notamment pour des équipements d'intérêt général, s'il contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres, ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, en particulier à l'angle de deux voies.

Les encorbellements sont admis, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

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

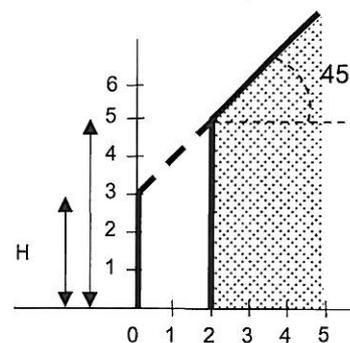
*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

- 1) A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons ou s'il existe des servitudes. Les interruptions de façade en limite séparative ne peuvent être inférieures à 2 m.
- 2) Dans la bande de 15 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement,
  - les constructions sont implantées en limites latérales aboutissant à la voie ne constituant pas de limite de zone : les interruptions de façades admises au paragraphe 1 peuvent être autorisées dans la bande de 15 m,
  - tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite de zone d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m,
  - les constructions sont implantées sur la limite séparative n'aboutissant pas à la voie ou sur la limite séparative latérale constituant une limite de zone ou à 2 mètres au moins de cette limite. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande des 2 m à partir de la limite séparative latérale constituant une limite de zone.



- 3) Au-delà de la bande de 15 m définie au paragraphe précédent,
- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m,
  - les constructions doivent être implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

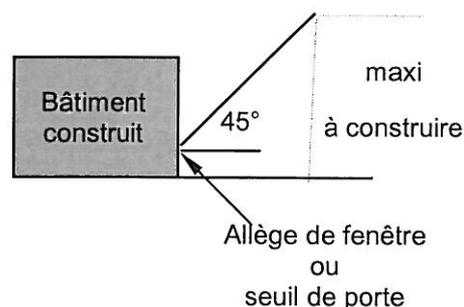
$L = 0$  ou  $L \geq 2$  m  
Avec  $L = H - 3$  (règle de gabarit)



- 4) Une implantation différente de celle prévue par les § 2-2ème alinéa et 3 ci-dessus peut être acceptée :
- si cela contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin, implanté sur limite. Toutefois, cette construction :
    - ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment,
    - devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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



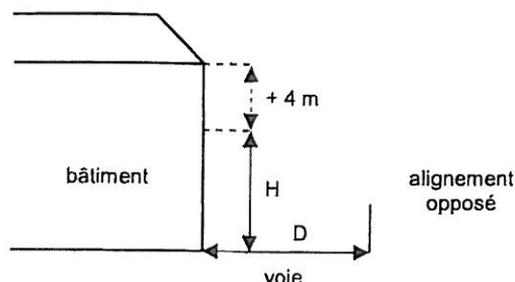
Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

#### **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

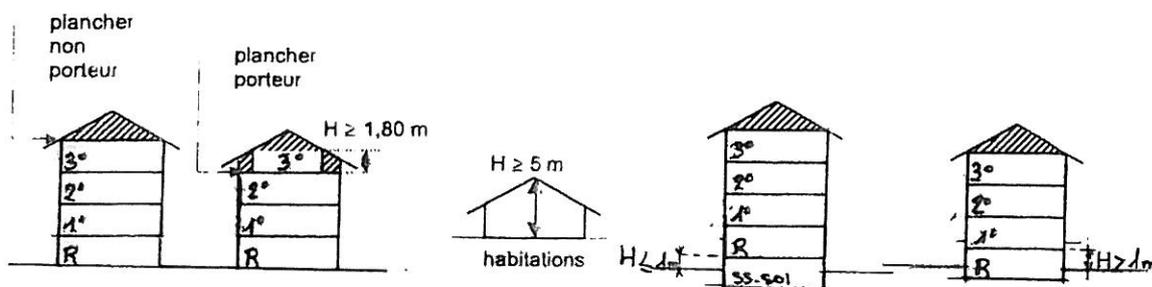
### ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur du faitage du mur pignon des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 5 mètres au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur.
- 2) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, augmenté de 4 mètres.



- 3) La hauteur d'une construction ne peut excéder quatre niveaux superposés (R + 3).

Est considéré comme niveau à part entière tous les points du plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.



Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier aux risques d'inondation.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveau.

Pour les entrepôts, la hauteur de construction sera limitée à 9 mètres au faitage

### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

#### **ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel.

**Commerces, bureaux** : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

**Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

#### **ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

#### **ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UB**

Il est distingué :

- un secteur UBa comprenant des règles d'implantation particulières,
- des secteurs UBai et UBi soumis aux prescriptions du PPRI.

### **ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les constructions d'élevage agricole ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les décharges, les dépôts de toute nature,
- les dépôts de véhicules, des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ,
- dans les secteurs UBai et UBi, les occupations et utilisation du sol interdites par le PPRI,

### **ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

- les installations classées et les constructions à usage artisanal ou commercial peuvent être autorisées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, peut être autorisé si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.
- dans les secteurs UBai, UBi, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.
- dans la zone UB :
  - pour un projet immobilier de 10 à 20 logements (compris), obligation est faite de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux (financement PLS) sur l'ensemble du projet immobilier.

- si le projet comprend moins de 10 logements mais qu'il est réalisé sur un terrain d'une superficie d'au moins 1 hectare obligation est faite de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux (financement PLS).
- à partir de 21 logements et plus, obligation est faite de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux (financement PLS).
- le calcul pour déterminer le nombre de logements sociaux, sera effectué sur le nombre de logements projetés.

### **ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau.

Eaux pluviales : pour tout projet d'opération d'aménagement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires pour les eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C. pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : Les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m d'emprise publique, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Dans le secteur UBa, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie.

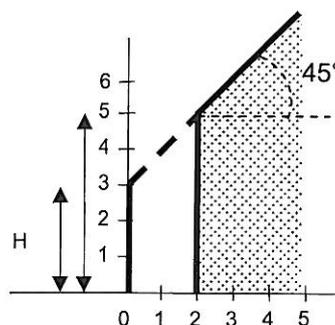
Une implantation différente peut être acceptée :

- si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent contribuant à une meilleure composition architecturale, urbaine et paysagère,
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, cette extension devrait être réalisée au même alignement que le bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique.

#### **ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

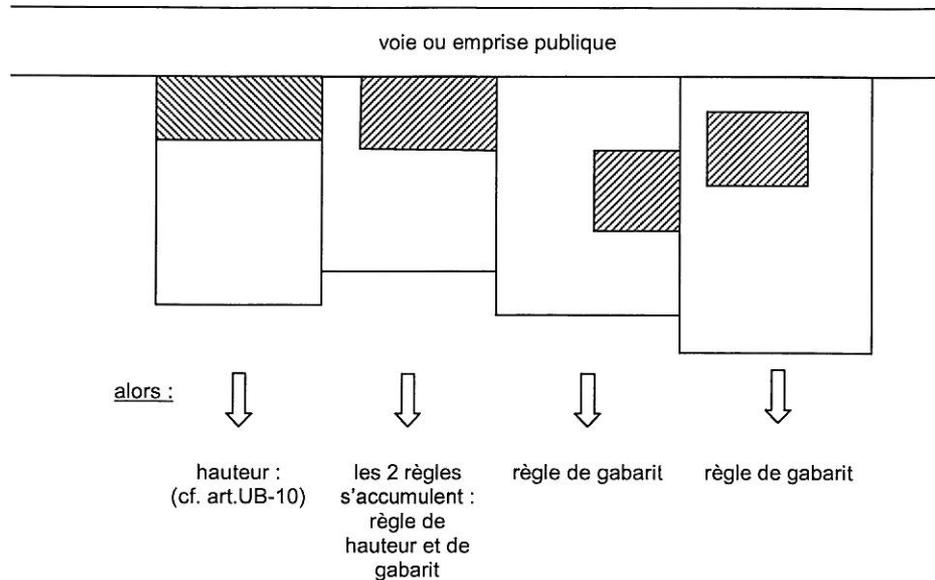


$L = 0$  ou  $L \geq 2$   
Avec  $L = H - 3$  (règle de

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

En secteur UBa :

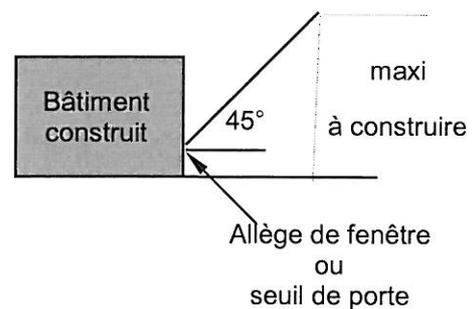
A moins que la construction soit édifée à l'alignement (ou à la limite de reculemment quand elle existe) tout point de cette construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m sans pouvoir être inférieure à 2 m.



Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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



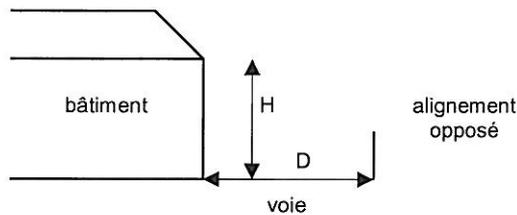
Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

### **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

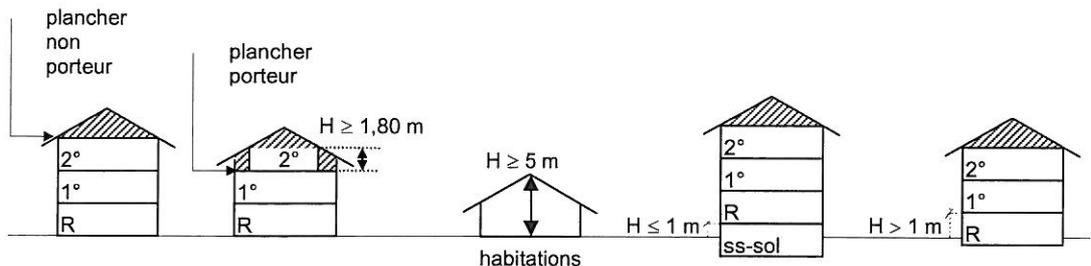
- 1) La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.
- 2) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



- 3) La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux superposés (R + 2).

Est considéré comme niveau à part entière tous les points du plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.



N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

- 4) Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 09 août 2010.
- 5) Pour les entrepôts, la hauteur de construction sera limitée à 9 mètres au faîtage.

### **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

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

Les haies seront composées d'essences locales. Les espèces à proscrire sont le cupressus et le thuya.

#### **Formes et toitures :**

Le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40 % et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile à dominante rouge.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal de la maison restera plus long que large.

#### **Détails : murs, boiseries, balcons :**

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Cependant la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

#### **ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel.

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net.

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

**Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

#### **ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Dans les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

#### **ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50 avec un supplément de 0,20 pour les commerces.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les équipements publics collectifs, socio-culturels, d'enseignement et sportifs.

En secteur UB<sub>i</sub>, le COS est fixé à 0,2.

## ZONE UC

Il est distingué :

- un secteur UCi soumis aux prescriptions du PPRI.

### **ARTICLE UC-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions d'élevage agricole ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les décharges, les dépôts de toute nature,

De plus, dans le secteur UCi, sont interdites les occupations et utilisation du sol interdites par le PPRI.

### **ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à chaque parcelle issue de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

- les installations classées soumises à déclaration peuvent être autorisées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, peut être autorisé s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- les installations et travaux divers, sous réserve d'être compatibles avec les caractères de la zone,
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.
- dans le secteur UCi, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.
- dans la zone UC :
  - pour un projet immobilier de 10 à 20 logements (compris), obligation est faite de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux (financement PLS) sur l'ensemble du projet immobilier.

- si le projet comprend moins de 10 logements mais qu'il est réalisé sur un terrain d'une superficie d'au moins 1 hectare obligation est faite de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux (financement PLS).
- à partir de 21 logements et plus, obligation est faite de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux (financement PLS).
- le calcul pour déterminer le nombre de logements sociaux, sera effectué sur le nombre de logements projetés.

**ARTICLE UC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

**ARTICLE UC-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau.

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet d'opération d'aménagement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations d'aménagement telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C., pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités sont constructibles, si elles ont une superficie moyenne d'au moins 800 m<sup>2</sup> avec un minimum de 600 m<sup>2</sup>. Ce seuil s'applique aux terrains issus de division de propriété ou en jouissance résultant de l'application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

**Par unité foncière, les constructions comportant plusieurs habitations seront inscrites dans un seul volume ou accolées.**

#### **ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m d'emprise publique, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut être acceptée :

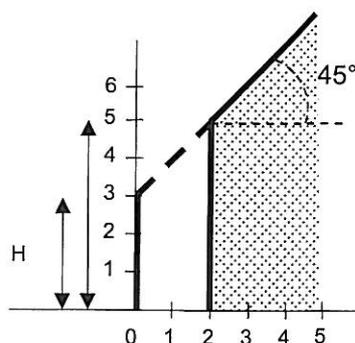
- si elle résulte d'une partie d'aménagement délibéré et cohérent contribuant à une meilleure composition architecturale, urbaine et paysagère,
- pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, cette extension devrait être réalisée au même alignement que le bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique,

#### **ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

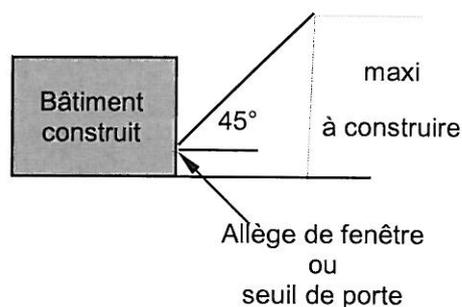


$L = 0$  ou  $L \geq 2$  m  
Avec  $L = H - 3$  (règle de gabarit)

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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



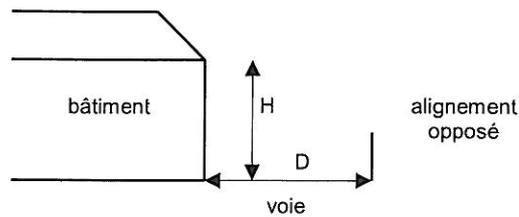
Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

#### **ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

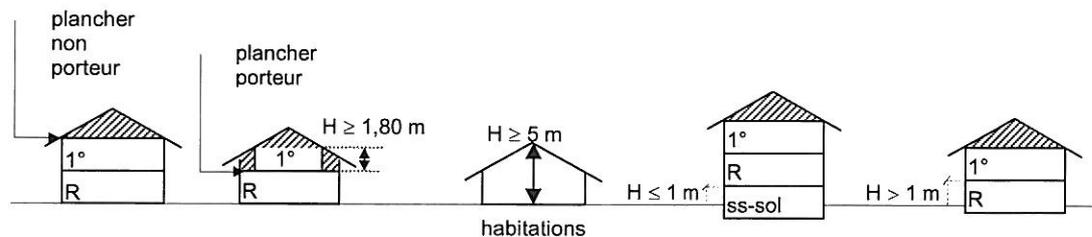
- 1) La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m par rapport au sol extérieur.
- 2) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



- 3) La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

Est considéré comme niveau à part entière tous les points du plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.



N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveau.

- 4) Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 09 août 2010.
- 5) Pour les entrepôts, la hauteur de construction sera limitée à 9 mètres au faîtage,

#### **ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier bordure des voies.

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

##### **Formes et toitures :**

Le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40 % et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile à dominante rouge.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal de la maison restera plus long que large.

**Détails : murs, boiseries, balcons :**

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Cependant la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

**ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

**Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

**ARTICLE UC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Dans les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Les haies seront composées d'essences en mélange. Les espèces à proscrire seront le cupressus et le thuya.

**ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les équipements publics collectifs, socio-culturel, d'enseignement et sportifs.

## **ZONE UD**

### **ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions d'élevage agricole ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les décharges, les dépôts de toute nature,

### **ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à chaque parcelle issue de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

- les installations classées soumises à déclaration peuvent être autorisées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, peut être autorisé s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- les installations et travaux divers, sous réserve d'être compatibles avec les caractères de la zone,
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE UD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Elles seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet d'opération d'aménagement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C., pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Dans les divisions foncières, la superficie minimale des terrains sera de 2 000 m<sup>2</sup>. Cette superficie est applicable aux terrains issus de division foncière en propriété ou en jouissance résultant de l'application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

**Une seule construction principale à usage d'habitation, disposant d'un seul dispositif d'assainissement autonome, est autorisée par terrain issu ou non d'une division.**

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m d'emprise publique, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut être acceptée :

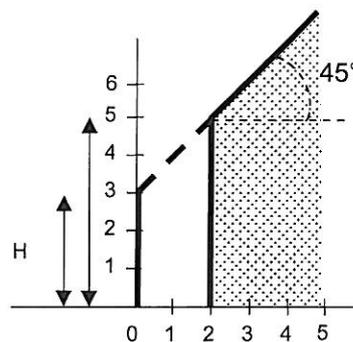
- si elle résulte d'une partie d'aménagement délibéré et cohérent contribuant à une meilleure composition architecturale, urbaine et paysagère,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, cette extension devrait être réalisée au même alignement que le bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique.

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

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

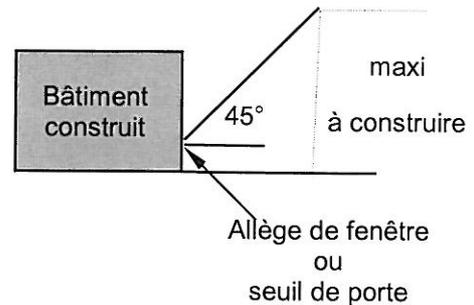


$L = 0$  ou  $L \geq 2$  m  
Avec  $L = H - 3$  (règle de gabarit)

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

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

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



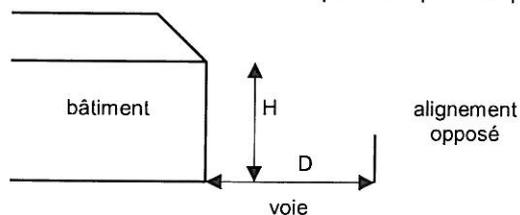
Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

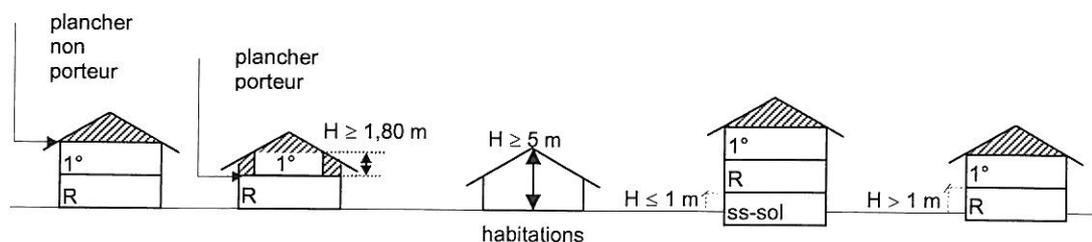
- 1) La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m par rapport au sol extérieur.
- 2) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



- 3) La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

Est considéré comme niveau à part entière tous les points du plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.



N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveau.

- 4) Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 09 août 2010.
- 5) Pour les entrepôts, la hauteur de construction sera limitée à 9 mètres au faîtage,

#### **ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier bordure des voies.

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

##### **Formes et toitures :**

Le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40 % et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile à dominante rouge.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal de la maison restera plus long que large.

##### **Détails : murs, boiseries, balcons :**

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Cependant la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

#### **ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

**Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

#### **ARTICLE UD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Dans les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Les haies seront composées d'essences en mélange. Les espèces à proscrire seront le cupressus et le thuya.

#### **ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

## **ZONE UP**

### **ARTICLE UP-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions d'élevage agricole ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les décharges, les dépôts de toute nature,

### **ARTICLE UP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à chaque parcelle issue de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

- les installations et travaux divers, sous réserve d'être compatibles avec les caractères de la zone,
- les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet d'opération d'aménagement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C., pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les divisions foncières, la superficie minimale des terrains sera de 2 000 m<sup>2</sup>. Cette superficie est applicable aux terrains issus de division foncière en propriété ou en jouissance résultant de l'application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m d'emprise publique, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut être acceptée :

- si elle résulte d'une partie d'aménagement délibéré et cohérent contribuant à une meilleure composition architecturale, urbaine et paysagère,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, cette extension devrait être réalisée au même alignement que le bâtiment existant,

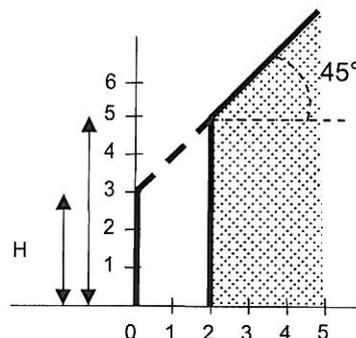
- pour des reconstructions à l'identique.

#### **ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

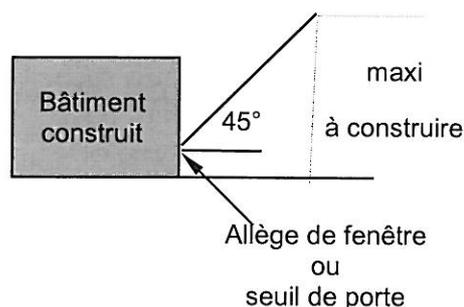


$L = 0$  ou  $L \geq 2$  m  
Avec  $L = H - 3$  (règle de gabarit)

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

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

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



Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

#### **ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions et la SHOB ne doivent pas excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés (R +1).

Est considéré comme niveau à part entière toute partie de plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau ou la partie du niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parking en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.

#### **ARTICLE UP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier bordure des voies.

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

##### **Formes et toitures :**

Le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40 % et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile à dominante rouge.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal de la maison restera plus long que large.

##### **Détails : murs, boiseries, balcons :**

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Cependant la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

#### **ARTICLE UP-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

**Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.**

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

#### **ARTICLE UP-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments végétaux présents dans la zone doivent être préservés. Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Les bâtiments agricoles de grande dimension devront être dissimulés par des écrans de verdure.

#### **ARTICLE UP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10

## **ZONE UV**

### **ARTICLE UV-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de commerce et d'artisanat,
- les constructions à destination de bureaux.
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt
- les constructions à destination agricole ou forestières,
- les décharges, les dépôts de toute nature,
- les carrières,

### **ARTICLE UV-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, s'ils s'inscrivent dans une aire d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE UV-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE UV-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Elles seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

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

**ARTICLE UV-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m d'emprise publique, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

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

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

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

Non règlementé

**ARTICLE UV-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE UV-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres au faîtiage à partir du sol naturel ou du sol fini.

**ARTICLE UV-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier bordure des voies.

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

**ARTICLE UV-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UV-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les haies seront composées d'essences en mélange. Les espèces à proscrire seront le cupressus et le thuya.

**ARTICLE UV-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## ZONE UY

Il est distingué :

- un secteur UYi soumis aux prescriptions du PPRI,
- un secteur UYz au lieudit « Zaluaga », réservé aux aménagements, installations et équipements liés et nécessaires :
  - à la gestion des déchets ménagers et assimilés,
  - au développement des énergies renouvelables.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation (à l'exception du logement de gardiennage),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de camping, de caravanes,
- les carrières,
- les bâtiments agricoles,
- les dépôts de déchets quelle qu'en soit la nature, excepté dans le secteur UYz.

De plus, dans le secteur UYi, sont interdites les occupations et utilisation du sol interdites par le PPRI.

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Dans le secteur UYi, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Nivelles.

Dans le secteur UYz, les occupations et utilisations du sol, si elles sont liées et nécessaires :

- au fonctionnement du service public de collecte, traitement, stockage et valorisation des déchets ménagers et assimilés,
- au développement et à l'exploitation d'équipements et installations de production d'énergies renouvelables.

Les locaux d'habitation des personnes, si la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent, **dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher.**

Dans le secteur UYi, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRI.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, à l'exception du secteur UYz où les eaux usées seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau.

Eaux pluviales : Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C., pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

**ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

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

Tout point de constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour les équipements collectifs et les réseaux divers, ainsi que leurs constructions accessoires, si des considérations techniques le justifient.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,65 à l'exception du secteur UYz pour lequel le coefficient est fixé à 0,20.

**ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du sol fini ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 2) La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage à partir du sol naturel ou du sol fini. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la mesure où celle-ci est justifiée par des considérations techniques liées aux besoins particuliers de l'exploitation ou au choix d'un parti d'aménagement spécifique.

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

De même l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 09 août 2010.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Dans la zone UY et le secteur UYi :

- le volume de la construction sera simple,
- la toiture aura deux pentes minimum comprises entre 35 et 40 %, elle sera de couleur ton tuile ou à dominante rouge,
- les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.
- les murs seront blancs.
- les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé. Les volets roulants des baies vitrées et les portes de garage seront de la même couleur que les boiseries extérieures.
- les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.
- les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

La réalisation de construction favorisant l'utilisation de techniques ou matériaux en lien avec le développement durable et la production d'énergies renouvelables est autorisée.

**ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

**Entrepôt, usines, etc.** : une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net.

**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Un plan de masse des espaces verts est joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable.

Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage à l'air libre ne doivent pas être visible des voies publiques.

**ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE 1AU**

Il est distingué un secteur 1AUa comportant des règles de hauteur et de densité spécifiques.

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions d'élevage agricole ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les constructions destinées aux activités industrielles,
- les décharges, les dépôts de toute nature,

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à chaque parcelle issue de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

Peuvent être autorisés :

- si le niveau des équipements, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :
  - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics,
- si elles ne compromettent pas l'aménagement de la zone ou sa cohérence d'ensemble et si le niveau des équipements le permet :
  - les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement, à la restauration et à l'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU,
  - la reconstruction de bâtiments surface pour surface après sinistre,
- si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et les orientations d'aménagement :
  - les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
  - les installations classées,
  - les installations et travaux divers à l'exception des dépôts de véhicules hors d'usage et le garage collectif des caravanes,
  - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'opération prévoyant la construction dans la proportion d'au moins 8 lots ou 2 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. par hectare. Ce seuil peut être réduit pour les unités foncières existantes à la date de publication du PLU, dont la superficie est inférieure à l'hectare à condition que l'opération prévoit la construction d'au moins 25 % de la S.H.O.N. potentielle et porte sur l'ensemble de l'unité foncière.

- dans la zone 1AU (excepté secteur 1AUa) :
  - pour un projet immobilier de 10 à 20 logements (compris), obligation est faite de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux (financement PLS) sur l'ensemble du projet immobilier.
  - si le projet comprend moins de 10 logements mais qu'il est réalisé sur un terrain d'une superficie d'au moins 1 hectare obligation est faite de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux (financement PLS).
  - à partir de 21 logements et plus, obligation est faite de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux (financement PLS).
  - le calcul pour déterminer le nombre de logements sociaux, sera effectué sur le nombre de logements projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, acte sous-seing privé ou par voie judiciaire.

les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone définie dans les orientations d'aménagement.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement et automatiquement soumis à une convention avec la personne publique responsable du réseau.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet d'opérations d'aménagement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C., pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités sont constructibles, si elles ont une superficie moyenne d'au moins 800 m<sup>2</sup> avec un minimum de 600 m<sup>2</sup>. Ce seuil s'applique aux terrains issus de division de propriété ou en jouissance résultant de l'application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

- 1) Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.
- 2) Dans le secteur 1AUa : la marge de reculement est de 5 mètres minimum à partir de l'axe de la voie si celle-ci présente une emprise publique inférieure à 10 mètres. Dans le cas contraire, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Les encorbellements sont admis, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.
- 3) Une implantation différente que celle mentionnée dans les paragraphes 1) et 2) ci-dessus peut être acceptée :
  - si elle résulte d'une partie d'aménagement délibéré et cohérent contribuant à une meilleure composition architecturale, urbaine et paysagère,
  - pour les équipements collectifs et les réseaux divers, ainsi que leurs constructions accessoires, si des considérations techniques le justifient,
  - pour des raisons de sécurité,
  - pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, cette extension devrait être réalisée au même alignement que le bâtiment existant,
  - pour des reconstructions à l'identique,
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

L'ensemble de la zone excepté en secteur 1AUa :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

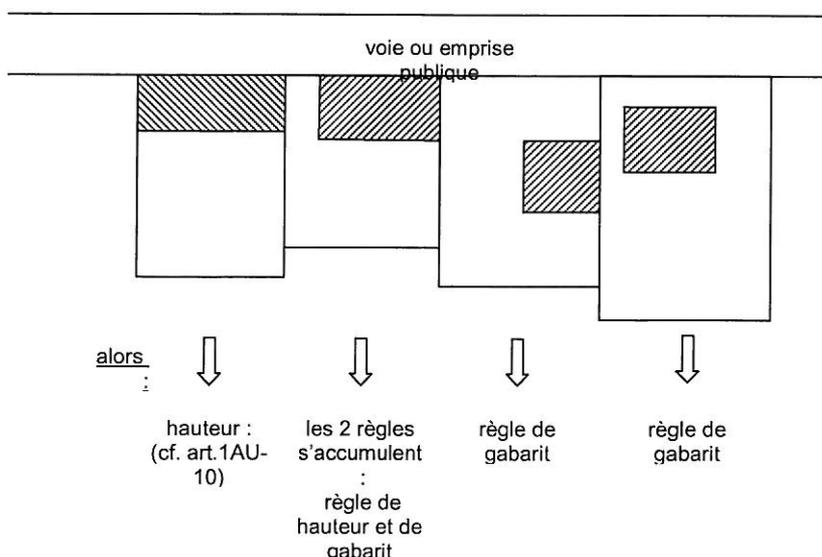
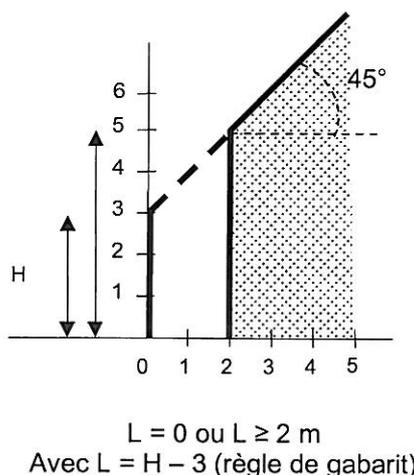
Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être autorisé pour les pignons implantés en limites.

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

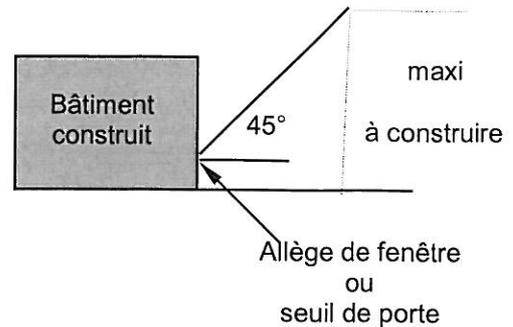
En secteur 1AUa :

A moins que la construction soit édifiée à l'alignement (ou à la limite de reculement quand elle existe) tout point de cette construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m sans pouvoir être inférieure à 2 m.



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

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



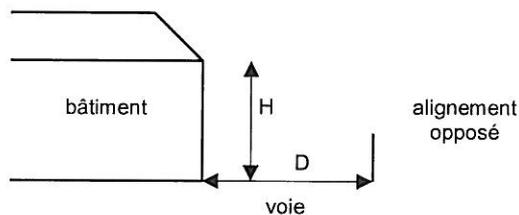
Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur du faîtage des murs pignon sera au minimum de 5 m par rapport au sol extérieur.
- 2) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



- 3) La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R +1), sauf dans le secteur 1AUa où la hauteur des constructions est limitée à trois niveaux superposés (R + 2).

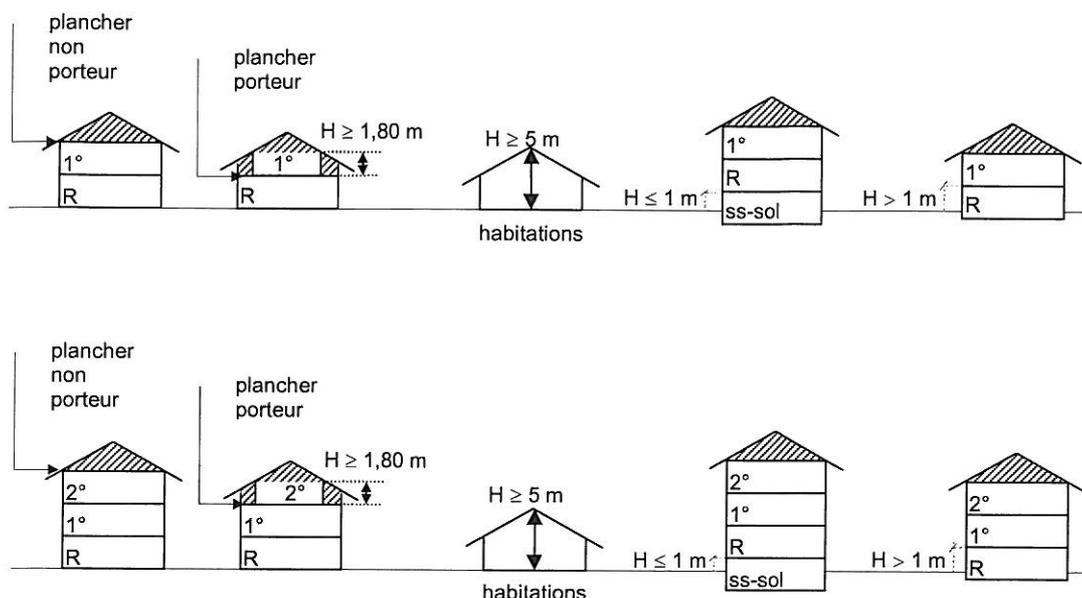
Est considéré comme niveau à part entière tous les points du plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveau.

- 4) Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 09 août 2010.



- 5) Pour les entrepôts, la hauteur de construction sera limitée à 9 mètres au faîtage,

#### **ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier bordure des voies.

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

##### **Formes et toitures :**

Le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40 % et seront de couleur ton tuile dominante rouge.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal de la maison restera plus long que large.

**Détails : murs, boiseries, balcons :**

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Cependant la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

**ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations et hôtels :** une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux :** une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Dans les opérations d'aménagements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Les haies seront composées d'essences locales en mélange. Les espèces à proscrire seront le cupressus et le thuya.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

Dans secteur 1AUa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, socio-culturel, d'enseignement et sportifs.

## **ZONE 1AUY**

### **ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation (sauf celles de gardiennage),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, de caravanes,
- les carrières,
- les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière,
- les décharges, les dépôts de véhicules.

### **ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans celui de la construction sur un même terrain, des plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à chaque parcelle issue de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

### **ARTICLE 1AUY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AUY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que les conditions de défense incendie soient assurées.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales : Pour tout projet, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement des opérations telles que les opérations d'aménagement et Z.A.C., pourront comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

Electricité, autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

#### **ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies. Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

#### **ARTICLE 1AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

Tout point de constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

**ARTICLE 1AUJ-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE 1AUJ-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,50.

**ARTICLE 1AUJ-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1) La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ou du sol fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
- 2) La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faitage à partir du sol naturel ou du sol fini. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la mesure où celle-ci est justifiée par des considérations techniques liées aux besoins particuliers de l'exploitation ou au choix d'un parti architectural spécifique.

**ARTICLE 1AUJ-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

De même l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 09 août 2010.

**Formes et toitures :**

Le volume de la construction sera simple.

La toiture aura deux pentes minimum comprises entre 35 et 40 %, elle sera de couleur ton tuile ou "à dominante rouge.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.

Les murs seront blancs de préférence.

Les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

**ARTICLE 1AUY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations** : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

**Commerces, bureaux** : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net,

**Entrepôt, usines, etc.** : une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net.

**ARTICLE 1AUY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Un plan de masse des espaces verts est joint à toute demande d'autorisation ou déclaration préalable.

Les dépôts de matériaux ou de véhicules hors d'usage à l'air libre ne doivent pas être visible des voies publiques.

**ARTICLE 1AUY-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ZONE 2AU**

L'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **ZONE A**

Il est distingué un secteur Ai soumis aux prescriptions du PPRI.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En outre, dans le secteur Ai, sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole.

Les installations de transformation de la Production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme.

Les habitations des personnes à condition qu'elles exercent une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité.

Dans le secteur Ai, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du PPRI.

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

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur les voies départementales n° 918, n° 255, n° 3 (entre Olha et Cherchebruit) et n° 4 (entre Cherchebruit et Dancharia). Un accès indirect par une voie secondaire peut être accepté si celui-ci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès.

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

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

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable excepté si la construction dispose d'une ressource en eau potable assortie d'une autorisation d'utilisation d'exploitation d'eau pour la consommation humaine en cours de validité.

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Elles seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Pour tout projet, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

#### **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

La marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée si :

- elle contribue à une meilleure architecture,
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension-aménagement de constructions existantes avant l'approbation du PLU, pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs.

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

*La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.*

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une zone non aedificandi de 5 m par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés (R +1).

Est considéré comme niveau à part entière toute partie de plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.

La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.

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

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

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

**Formes et toitures :**

- pour les constructions d'habitation :
  - le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.
  - le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment et de préférence parallèle aux courbes de niveau du terrain.

- la toiture dont la pente est comprise entre 35 et 40 %, sera de couleur ton tuile à dominante rouge, pour les constructions à usage d'habitation.
- Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.
- pour les bâtiments à usage agricole :
  - la plaque "grandes ondes" de ton à dominante rouge est tolérée, il n'est pas fixé de pente,
  - supérieurs à 150 m<sup>2</sup> de SHOB, les toits seront bi-pente

**Détails : murs, boiseries, balcons des constructions d'habitation:**

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Cependant la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE N

Il est distingué plusieurs secteurs.

Le secteur Na correspond à la zone d'organisation des sports mécaniques.

Le secteur Nh est de capacité d'accueil et d'extension limitée.

Le secteur Np, zone de protection nord.

Le secteur Np<sub>1</sub>, zone de protection sud, autorise l'extension des bâtiments agricoles existants.

Le secteur Np<sub>2</sub>, zone de protection, autorise le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes,

Le secteur Np<sub>3</sub>, zone de protection inconstructible correspond à la zone de protection de biotope.

Le secteur Nk correspond aux terrains de camping, avec un sous-secteur Nka en assainissement autonome.

Les secteurs Ni, Nki, Np1i et Np3i sont soumis à la servitude du PPRI.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

	N	Nh	Na	Np	Np1	Np2	Np3	Nk	Nka
Habitations	I	A	I	I	I	I	I	I	I
Hébergements hôtelier	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces et d'artisanats	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Bureaux	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Constructions industrielles	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Carrières	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Terrains de camping, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs	I	I	I	I	I	I	I	A	A
Constructions agricoles nouvelles	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	A	A	A	A	A	A	I	A	A
Occupations et utilisations nécessaires à l'organisation des manifestations des sports mécaniques	I	I	A	I	I	I	I	I	I
Changement de destination des bâtiments existants	I*	A	I	I	I	A	I	I	I
<b>Annexes à l'habitation</b>	<b>I*</b>	<b>A</b>	<b>I</b>						
Extension des constructions existantes (sauf bâtiments agricoles)	I*	A	A	I	I	A	I	A	A
Extension des bâtiments agricoles existants	A	I	I	I	A	I	I	I	I
<b>Affouillements et exhaussements</b>	<b>A</b>	<b>I</b>							

Dans les secteurs indicés i, toutes occupations et installations interdites par le PPRI,

\* Autorisations supprimées par loi ALUR de mars 2014.

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

Dans le secteur Nh, les constructions ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet.

L'extension mesurée des constructions existantes et le changement de destination dans le volume existant ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet.

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sans changement de destination.

**Dans les secteurs N et Nh, la construction d'annexes d'habitation est autorisée dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, si elles sont d'un seul niveau et implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.**

Dans les secteurs Nj, Nki, Np1i et Np3i les occupations et installations sont soumises aux prescriptions du PPRI,

Dans les secteurs Nk, Nki et Nka le nombre de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs est limité à 50% du nombre d'emplacements du camping.

Dans le secteur Nh, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées, que sous réserve de préserver une bande inconstructible de 5 m de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

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

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur les voies départementales n° 918, n° 255, n° 3 (entre Olha et Cherchebruit) et n° 4 (entre Cherchebruit et Dancharia). Un accès indirect par une voie secondaire peut être accepté si celui-ci ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès.

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

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

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable excepté si la construction dispose d'une ressource en eau potable assortie d'une autorisation d'utilisation d'exploitation d'eau pour la consommation humaine en cours de validité..

Eaux usées : elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Elles seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, réalisés conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Pour tout projet, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales doit être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre des ouvrages devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les Services Techniques Municipaux. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

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

#### **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Dans le secteur Nh, dans les divisions foncières, la superficie minimale des terrains sera de 2 000 m<sup>2</sup>. Cette superficie est applicable aux terrains issus de division foncière en propriété ou en jouissance résultant de l'application de l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

**Une seule construction principale à usage d'habitation, disposant d'un seul dispositif d'assainissement autonome, est autorisée par terrain issu ou non d'une division.**

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

La marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et pour les constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

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

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est mesurée à partir du terrain naturel du pétitionnaire.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une zone non aedificandi de 5 m par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions et la SHOB ne doivent pas excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés (R +1).

Est considéré comme niveau à part entière toute partie de plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau ou la partie du niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parking en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

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

**Formes et toitures :**

- pour les constructions d'habitation :
  - le volume de la construction sera simple. La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

- la construction de mur végétalisé sera autorisée dans la limite d'une façade de la construction.
  - le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment et de préférence parallèle aux courbes de niveau du terrain.
  - la toiture dont la pente est comprise entre 35 et 40 %, sera de couleur ton tuile à dominante rouge, pour les constructions à usage d'habitation.
  - Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la couverture ou feront l'objet d'une intégration au sol.
- pour les bâtiments à usage agricole, la plaque "grandes ondes" de ton à dominante rouge est tolérée, il n'est pas fixé de pente.

**Détails : murs, boiseries, balcons :**

- pour les constructions d'habitation : les murs seront blancs.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être toutefois peints en blanc ou en gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Les volets roulants et les portes de garage seront peints de la même couleur que les boiseries extérieures.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les dalles de toiture d'eau pluviale seront peintes de la couleur des boiseries et les descentes seront peintes de la couleur des murs.

Les volets à battants et coulissants seront autorisés selon leur intégration au projet.

- pour les bâtiments à usage agricole :
  - les murs seront blancs ou dans le cas bâtiments de stabulation ou des bergeries, en bardage rouge sur le tiers supérieur des murs.
  - supérieurs à 150 m<sup>2</sup> de SHOB, les toits seront bi-pente dans la proportion de 1/3, 2/3.
- pour les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, les toitures seront à deux pentes, de couleur dominante rouge. Les menuiseries seront de couleur rouge, verte ou brune. Les façades seront de couleur blanche ou blanc cassé.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Dans le secteur Nh, la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée est exigée en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments végétaux présents dans la zone doivent être préservés. Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Les bâtiments agricoles de grande dimension devront être dissimulés par des écrans de verdure.

Dans le secteur Nh :

- les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale,

- il est interdit l'utilisation systématique de haies rectilignes et mono spécifiques (thuyas, laurier) en périphérie de parcelles bâties. Préférer un agencement végétal plus souple et plus varié – tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences – participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- associer toujours plusieurs essences en mélange,
- parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (bruyères, genêts, houx, ifs, noisetiers),
- mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes),
- dans une option de haie libre - particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions - jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages.,
- varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété,
- examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus) du terrain,
- envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel,
- les haies de résineux sont interdites.

#### **ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur Nh, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.