

# Plan Local d'Urbanisme

## P.L.U. COMMUNE de GUETHARY

### 3a

## REGLEMENT

**Mis à jour Avril 2015**

P.O.S. :

Approuvé le : 21 septembre 1986.

Révisé le : 18 août 1990

Modifié le : 31 janvier 1992

Révisé le : 26 mai 1995

Révisé le : 12 juillet 2001

P.L.U. :

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	Mis à enquête publique le	APPROUVE le
REVISION	23/09/2002	10/07/2003	21/11/2003	13 avril /13 mai 2004	28/06/2004
MODIFICATIONS:					
N°1					23/10/2006
N°2					30/08/2007
N°3					15/12/2010
N°4					Octobre 2011
N°5					Septembre 2012
Modification simplifiée N°1					Février 2013
N°6					Aout 2013
Modification simplifiée N°2					08/04/2015
Etudié par : A. VANEL-DULUC architecte-urbaniste					

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

	<i>page</i>
<b>REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.O.S./ P.L.U.</b>	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>13</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
<b>Chapitre 1    ZONE UA</b>	<b>17</b>
<b>Chapitre 2    ZONE UB</b>	<b>28</b>
<b>Chapitre 3    ZONE UC</b>	<b>39</b>
<b>Chapitre 4    ZONE UD</b>	<b>49</b>
<b>Chapitre 5    ZONE UF</b>	<b>59</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>	
<b>Chapitre 1    ZONE AU</b>	<b>63</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
<b>Chapitre 1    ZONE A</b>	<b>71</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	
<b>Chapitre 1    ZONE N</b>	<b>78</b>

**REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE P.O.S. /P.L.U.**

	<b>Intitulé P.O.S.</b>		<b>Intitulé P.L.U.</b>
<i>Art</i>	<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>		<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>
<b>1</b>	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS <b>INTERDITES</b>
<b>2</b>	OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS		OCCUPATION ET UTILISATION <b>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
<b>3</b>	- ACCES ET VOIRIE		CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
<b>4</b>	- DESSERTE PAR LES RESEAUX		CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
<b>5</b>	- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION</b>
<b>6</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>7</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<b>8</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
<b>9</b>	- EMPRISE AU SOL		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<b>10</b>	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
<b>11</b>	- ASPECT EXTERIEUR		- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT <b>DES ABORDS</b> <b>PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)</b>
<b>12</b>	- STATIONNEMENT		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
<b>13</b>	- ESPACES LIBRES		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
<b>14</b>	-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<b>15</b>	DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		

## PREAMBULE

### CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

**U**     **zone urbaine**  
**AU**    **zone à urbaniser**  
**A**     **zone agricole**  
**N**     **zone naturelle**

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE GUETHARY

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village  
 UB : zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu  
 UC : zone urbaine à faible densité, bâti en discontinu  
 UD : zone urbaine à très faible densité formée de bâti en discontinu  
 UF : zone urbaine d'activité spécialisée réseau public ferroviaire et autoroutier

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturel

Indices :

a	Grandes propriétés / ou / Reconstruction à l'identique
b	Secteur côtier à risques
c	Camping
cu	Coupure d'urbanisation (loi littoral)
d	Dimension parcellaire imposée/ ou Station d'épuration déchetterie
er	Espace remarquable (loi littoral)
e	Ecole
f	Plan plage
g	Terrain de golf
h	Activité hôtelière
L	Loisir
m	Habitat mixte
r	Autoroute
s	Activité sportive
p	Port
pm	Plan de masse
t	Tourisme
y	activités

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont : (art R123-9 du CU)

- **les constructions**, à destination de :

- ⓪ *habitation,*
- ⓪ *hébergement hôtelier*
- ⓪ *bureaux*
- ⓪ *commerce*
- ⓪ *artisanat*
- ⓪ *industrie*
- ⓪ *exploitation agricole ou forestière*
- ⓪ *fonction d'entrepôt*
- ⓪ *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration,**

- **les démolitions,**

- **les lotissements,**

- **les installations classées,**

- **les carrières,**

- **les terrains de camping,**

- **le stationnement des caravanes,**

- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,**

- **les clôtures,**

- **les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

**1-1 - Les installations et travaux divers**, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

**1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières** et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ⓪ la commodité du voisinage,
- ⓪ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ⓪ l'agriculture,
- ⓪ la protection de la nature et de l'environnement,
- ⓪ la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 421-3.2). Conformément au nouvel article 5 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, complété par la loi n° 92-654 du 13 juillet 1992, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## **2 - LE TERRAIN -**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les **unités foncières** concernées.

### **2-1 - Unités foncières**

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

### **2-2 - Niveau de référence**

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (21 septembre 1986)

(arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 09.09.90).

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

### **2-3 - Evacuation des déblais**

Toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais de terrassement et de démolition.

## **3 - LES DIVISIONS FONCIERES -**

Toute division foncière effectuée en application de l'article R 315-54 du Code de l'Urbanisme, est soumise à déclaration.

### **3-1 - Lotissements**

Constitue un lotissement toute division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux articles R 315-3 ou 4 du code de l'urbanisme.

Les documents concernant les lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou 4 du Code de l'Urbanisme, mais les modifications doivent être compatibles avec les dispositions du présent règlement.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L 315-2.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du P.L.U. dans les conditions prévues à l'article L 315-3 du code de l'urbanisme.

### **3-2 - Partages successoraux**

Les divisions résultant de partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de 4 le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

## **4 - LES HABITATIONS -**

La construction sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, accolés ou non, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance (article R 421-7.1 du code de l'urbanisme) est considérée comme groupe de bâtiments.

Les habitations légères de loisirs sont soumises aux dispositions des articles R.444 du Code de l'Urbanisme.

La construction de piscines particulières peut être assimilée à une opération d'aménagement de bâtiments existants, dans la mesure où elle s'intègre aux abords immédiats.

## **5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -**

**5-1 - Le coefficient d'occupation du sol** est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (article R.112.2).

**5-2 - Le C.O.S.** s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16.

La surface prise en compte pour le calcul des possibilités de construction doit se situer à l'intérieur de chaque zonage concerné. La présence d'Espace Boisé Classé ou d'espaces libres n'influent pas sur ce calcul.

La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**5-3 - Emprise au sol :** Il ne faut pas confondre le C.O.S. avec le coefficient d'emprise qui est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris les cessions gratuites éventuelles.

## **6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT -**

**6-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

**6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

### **6-3 - Plantations remarquables**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « plantations remarquables », les végétaux ponctuels ou regroupés, les alignements d'arbres, figurés au plan graphique sont à maintenir ou à créer.

Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.

La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

### **6-4 – Espaces libres**

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

**6-5 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

**6-6 – Le stationnement**, en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

#### A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

#### A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

#### A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m
- dégagement 3,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

## 7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

**7-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

**7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

**7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique**, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

**7-4 - Tout terrain enclavé** est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

## 8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

Les articles 4 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles complémentaires, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales. La commune de GUETHARY est en réseau séparatif.

## 9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

**Extension** : La construction d'une ligne nouvelle.

**Renforcement** : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

**Branchement** : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

#### **10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -**

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau d'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

#### **11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

a) Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application de la loi paysage du 8 janvier 1993.

b) Zones sensibles

Conformément à la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, relative à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R111-3-2 du code de l'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de lotir, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles dont la liste suit :

- \* *La Gare* : vestiges d'exploitation antique de produits de la mer (Salaisons, garum),
- \* *Parlamentia* : présomption d'existence du "Port antique".

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (article 257 du Code Pénal, loi du 15 juillet 1980), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément aux dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941.

## **12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -**

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichage, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- ① . elle doit avoir une fonction collective,
- ② . la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- ③ . le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

## **13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -**

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

## **14 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS -**

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

## **15 - DEMOLITION -**

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

Toute démolition des constructions remarquables repérée sur le document graphique (hors Z.P.P.A.U.P.) non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire, délimité sur le document graphique, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

**1** - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

**2** - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

**3** - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D),
- le droit urbain (D.P.U.),
- les zones de préemption départementales.

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

**4** - La loi dite "littoral" : loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

**5** - La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

**6** - La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992.

**7** - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

**8** - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « **U** » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « **AU** » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « **A** » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « **N** » s'il s'agit d'une zone naturelle,

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.

#### **Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :**

- ① Des secteurs soumis à des **nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes (*Autoroute A63 : bande de 300m, RN10 : bande de 100m, voie ferrée : bande de 250m*).
- ① Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies classées à grande circulation** (RN, RD) et des autoroutes, en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Ils déterminent également :

#### **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

#### **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

#### **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés aux documents graphiques des zonages.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles 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 cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S. -**

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées à forte densité, est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Il est distingué un secteur UAa qui correspond à la zone urbaine du port.

*Le secteur UAa* est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme (*secteur de reconstruction à l'identique*)

Il est distingué un *secteur UAb* qui correspond à la zone urbaine du village dans une partie du site inscrit de la Place.

*Le secteur UAb* est soumis des dispositions d'alignements et de hauteur particulières ainsi qu'à la prise en compte de la réalisation de logements dans le cadre de la mixité sociale.

#### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions**, à destination de :
  - ⓪ *industrie*
  - ⓪ *exploitation agricole ou forestière*
- **les ouvrages et travaux soumis à déclaration,**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,**

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières, décrites dans l'article UA2.

## **ARTICLE UA 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales en particulier celles mentionnées dans le dossier Z.P.P.A.U.P. ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les abris de jardin, garage, nne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> ,
- ① les piscines non couvertes et leurs locaux techniques (dans les même conditions que les valeurs indiquées pour les abris de jardin ou garage)
- ① les aires de stationnement
- ① La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- ① les antennes sont soumises à autorisation quelle que soit leur hauteur.

***Le secteur UAa*** est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme (secteur de reconstruction à l'identique)

***Dans le secteur UAb*** pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.

***Dans le secteur UAb*** conformément à l'article L123-2-d du Code de l'Urbanisme, et au PLH de la CCSPB, le programme de l'opération doit comporter 20% de la SHON totale en logements locatifs social de type PLAI ou PLUS, et 30% de la SHON totale en logements en accession social .

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. ...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. **Les accès directs sur la RN10 sont interdits.**

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin 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 et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.*

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre et les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera 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 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux 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.

**3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

En bordure de l'**A63** et de la **RN10** les reculs définis par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone, lorsque les terrains ne sont pas physiquement bâtis. Pour les autres voies et les constructions autorisées dans la bande issue du L.111.1.4 la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique.

### **1) Les constructions sont implantées à l'alignement.**

En secteur **UAb**, un alignement est imposé au plan de zonage sur l'avenue du Général de Gaulle et sur l'avenue Harispe.

**2) La distance horizontale (L)** comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  $L \geq H$

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette distance est ramenée à  $L \geq H - 3 \text{ m}$ .

### **3) Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :**

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

### **4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :**

- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- si des considérations techniques le justifient,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- entre deux voies parallèles distantes de plus de 15 m, implantation à l'alignement sur la façade de la voie la plus importante.
- Dans le secteur UAa (reconstruction à l'identique).

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

**1) - Dans la bande de 17 m de profondeur** à partir de l'alignement ou de la marge de reculement mentionnée à l'article UA 6 et par rapport :

a) aux limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zones :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes ; les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.

b) aux limites séparatives arrières et limites séparatives latérales constituant une limite de zone où les dispositions de l'article 7 sont plus contraignantes :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit :

**L H - 3 m.**

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites. 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

**2) - Au delà de la bande de 17 m** définie au paragraphe précédent, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci conformément aux dispositions prévues au paragraphe 1b) ci-dessus.

**3) - Une implantation différente** de celle prévue par les § 1b) -2e alinéa et 2) 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 en bon état, 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.
- 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de ces limites.
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si des considérations techniques le justifient.
- Dans le secteur UAa (reconstruction à l'identique).

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

-

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Une implantation différente peut être admise dans le *secteur UAa* (reconstruction à l'identique)

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

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA

*Le secteur UAa* est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme (secteur de reconstruction à l'identique)

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR-DES CONSTRUCTIONS -

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit **H L.**

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette hauteur peut être portée à :

$$H \quad L + 4 \text{ m.}$$

Pour l'application du paragraphe 1, 1er alinéa ci-dessus, aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.

2) - **La hauteur d'une construction** ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+2)**. , excepté en secteur *UAb*, dans lequel la hauteur des bâtiments *sur l'Avenue de Gaulle ne doit pas excéder 2 niveaux superposés (R+1) et sur l'avenue Harispe ne doit pas dépasser 3 niveaux superposés (R+2)*

D'une manière générale, une hauteur différente peut être autorisée pour respecter l'épannelage général des constructions immédiatement voisines.

3) - **Par rapport aux limites séparatives arrières**, aux limites séparatives latérales constituant une limite de zone et au-delà de la bande des 17 m mentionnée dans l'article UA7, la hauteur d'une construction est la suivante : **H L + 3 m**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

4) - **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

**5) - Nombre de niveaux :**

Est considéré comme niveau à part entière tout 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 le plancher bas est situé 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.

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 niveaux.

**6) – Clôtures et portails :** La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...au titre de la Z.P.P.A.U.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

**7) –Réseaux**

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

**Le secteur UAa** est soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme (secteur de reconstruction à l'identique)

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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.

**Les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique** (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme) sont soumis à Permis de Démolir

Les règles du PLU sont celles de la ZPPAUP.

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

① ***Menuiseries extérieures :***

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX° identifiées comme telles, quand aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

① ***Couvertures***

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

① ***Cheminées***

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et des ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

① ***Clôtures***

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : clôture maçonnée de moins de 1m20 de haut, végétalisée au dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

① ***Portails***

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.  
Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

#### ① **Energies renouvelables**

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

#### ① **Eléments techniques**

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

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

**A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.6)

### **B. Nombre d'aires de stationnement :**

**B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories,** une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

**B.2. Commerces, restaurants, bureaux :** une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

#### **B.3. Etablissement d'enseignement :**

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**B.4. Autres établissements recevant du public** (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants** le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

1) 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

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

3) Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.

Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**

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

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA

*Le secteur UAa est* soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme (secteur de reconstruction à l'identique)

## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel dense.

Il est distingué :

- un *secteur UBh* où ne sont admis que les occupations du sol nécessaires aux activités hôtelières.
- un *secteur UBh1*
- un *secteur UBm et un secteur UBs* dans lequel est imposé un programme de logement en application de l'article L123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de la mixité sociale.

### ***SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -***

#### **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute démolition non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

#### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions**, à destination de :
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- En secteur UBh est interdit tout ce qui n'est pas hébergement hôtelier

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-5-III-2°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation.

## ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures et les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, piscine non couverte, etc...) peuvent être admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier celles mentionnées dans le dossier Z.P.P.A.U.P. ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique de la Z.P.P.A.U.P., ou repérés au document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions, dans les secteurs paysagers et arborés indiqués au plan de zonage par de petits ronds verts:

- les abris de jardin, garage, ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous réserve de couvert végétal
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N. excepté en cas sinistre, dans le volume initial
- En secteur UBh1 le bâti lié et nécessaire à la transformation ou à la réhabilitation de l'existant, sous conditions qu'il soit provisoire pendant la durée des travaux jusqu'à leur achèvement

Le secteur **UBm et UBs** est délimité en application de l'article L123-1-16 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, en cas de réalisation d'un programme de logements, ce programme doit respecter à minima les éléments suivants :

- 6 logements en PSLA (programme social location accession) réparti en 3 appartements T3 et 3 appartements T4.
- **UBs** : 100% de logement locatif social de type PLAI et/ ou PLUS.

Le secteur **UBh1** est délimité en application de l'article L123-1-5-II 4° du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, dans le cadre des objectifs de mixité sociale, en cas de réalisation d'un programme de logements, ce programme doit respecter à minima les éléments suivants :

- 5 logements en PSLA (programme social location accession) répartis en 2T2, 2T3, 1T4

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. **Les accès directs sur la RN10 sont interdits.**

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin 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 et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

### **ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.*

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera 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 et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux 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.

### **3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie d'au moins **500 m<sup>2</sup>** sauf en secteur **UBs** dans lequel il n'est pas fixé de règle.

Ces dispositions s'appliquent également au terrain d'assiette dans les groupes de bâtiments tels que définis au § 4, 3ème alinéa du PREAMBULE (article R 421-7.1 du code de l'urbanisme remplacé par l'article R431-24).

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

**1) - Les marges de reculement** sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

**2) - Dans l'ensemble de la zone**, 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.

**3) Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **L H**

**4) Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- en bordure de la R.N. 10,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

**En secteur UBm**, un dépassement de 4m maximum est autorisé pour les pignons implantés en limite de la voie publique.

En secteur UBm, 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 zone d'isolement.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) *Sauf en secteur UBm et UBs*, Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  **$L \geq H - 3 \text{ m}$** .

2) Les constructions sont implantées sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite. Les annexes peuvent être implantées sur deux limites contiguës, en *secteur UBm et UBs* l'implantation peut être de limite à limite séparative.

3) 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

- les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,

- un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite,

- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Il n'est pas fixé de règles

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**1) - Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

**2) - Par rapport aux limites séparatives, sauf en secteur UBm**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UB 7 est la suivante :  $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

### 3) - Nombre de niveaux :

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**

*En secteur UBh1* la hauteur maximale au faîtage 15m00 par rapport au terrain naturel ou au sol fini, s'il est plus bas.

*En secteur UBm*, la hauteur est portée à 3 niveaux superposés soit R+2.

Est considéré comme niveau à part entière tout 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 le plancher bas est situé 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.

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 niveaux.

**4) - Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques, *en secteur UBm*, un dépassement de 4m maximum est autorisé pour les pignons.

**5) – Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,..au titre de la Z.P.P.A.U.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

### 6) –Réseaux

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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.

**Les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique** (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme) sont soumis à Permis de Démolir

Les règles du PLU sont celles de la ZPPAUP.

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

- ***Menuiseries extérieures :***

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX<sup>e</sup> identifiées comme telles, quand aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

- ***Couvertures***

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

- ***Cheminées***

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et des ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

- ***Clôtures***

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public

et l'espace privé : clôture maçonnée de moins de 1m20 de haut, végétalisée au dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

- **Portails**

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

- **Energies renouvelables**

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

- **Eléments techniques**

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

### **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.6)

### **B. Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements.

En secteur UBh1, pour le bâti nouveau, il est demandé une place pour 110m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

En secteur UBh1, pour le bâti existant il est demandé une place par logement

### ***Tableau d'exemples de la règle pour les logements : 2places par log dont 1 pour 80m<sup>2</sup>***

<b>SHON</b>	<b>Nombre de places minimum par logement</b>
60m <sup>2</sup>	2 places
80m <sup>2</sup>	2 places
100m <sup>2</sup>	2 places
160m <sup>2</sup>	2 places
170m <sup>2</sup>	3 places

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de production.
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

1) 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi : - au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,

- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

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

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

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

5) Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.

Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40** (*en UB et UBs*)

Dans le *secteur UBh ET UBh1* le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,60**

Dans le *secteur UBm* il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE UC**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité moyenne.

Il est distingué :

- Un *secteur UCh* où sont admis les occupations du sol nécessaires aux activités hôtelières.
- Un *secteur Ucm* à vocation d'habitat mixte

### **SECTION I : NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -**

#### **ARTICLE UC 1– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute démolition non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique.

Les modes suivants sont interdits :

- **les constructions**, à destination de :
  - ⊖ *industrie*
  - ⊖ *exploitation agricole ou forestière*
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,**

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

## **ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier celles mentionnées dans le dossier Z.P.P.A.U.P. ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

les abris de jardin, garage, nne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> ,

aires de sports et loisirs,

piscines non couvertes,

les aires de stationnement

la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N..

### ***SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -***

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. **Les accès directs sur la RN10 sont interdits.**

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin 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 et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.*

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement :**

###### a) Eaux usées :

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

###### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de

rétenion des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera 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 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services municipaux 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 rétenion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

### **3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **750 m<sup>2</sup>**, **sauf en zone UCm** dans laquelle il n'y a pas de surface minimale. Ces dispositions s'appliquent également dans les groupes de bâtiments tels que définis au § 4, 3ème alinéa du PREAMBULE (article R 421-7.1 du code de l'urbanisme remplacé par l'article R431-24).

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

En bordure de l'A63 et de la RN10 les reculs définis par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone.

Pour les autres voies et les constructions autorisées dans la bande issue du L.111.1.4 la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique.

**1) - Pour certaines voies et emprises publiques**, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

**En bordure de l'A 63**, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de : 100m par rapport à l'axe des voies,

**en bordure de la RN10** (dans le secteur indiqué sur le document graphique) les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 75m par rapport à l'axe de la voie conformément à l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme.

**2) Pour les autres voies**, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à 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.

**3) Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  **$L \geq H$**

**4) Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  **$L \geq H - 3 \text{ m}$** .

2) Les constructions sont implantées sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite. Les annexes peuvent être implantées sur deux limites contiguës.

3) 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle.

*Dans le secteur UCh*, pour l'aménagement, la transformation, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du POS (21 septembre 1986), dont la destination est à usage *d'hébergement hôtelier*, sous condition de conserver le volume initial principal (sauf appentis et annexes), l'extension de l'emprise au sol est limitée à 10% de son emprise au sol initiale.

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

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit **H = L**.

2) - **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UC 7 est la suivante : **H = L + 3 m**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative. Lorsque la nouvelle construction est adossée au mur aveugle d'un bâtiment existant sur la parcelle contiguë, un dépassement de hauteur peut être autorisé sous réserve que la hauteur du faitage soit inférieur à ce mur.

### 3) **Nombre de niveaux :**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (**R+1**). Sauf en *secteur Ucm* porté à 4 niveaux superposés (**R+3**)

**Est considéré comme niveau** à part entière tout 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 le plancher bas est situé 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.

**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 niveaux.

4) **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S. révisé, à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

**5) – Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...au titre de la Z.P.P.A.U.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

### **6) –Réseaux**

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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.

**Les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique** (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme) sont soumis à Permis de Démolir

Les règles du PLU sont celles de la ZPPAUP.

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

#### **⓪ Menuiseries extérieures :**

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX<sup>e</sup> identifiées comme telles, quand aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

#### ① **Couvertures**

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieillies en surface.

#### ① **Cheminées**

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et des ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

#### ① **Clôtures**

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : clôture maçonnée de moins de 1m20 de haut, végétalisée au dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

#### ① **Portails**

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

#### ① **Energies renouvelables**

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

#### ① **Eléments techniques**

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES –

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

### **A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.6)

### **B - Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements (art. L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de production :
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.  
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- 5) Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.  
Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- 6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

#### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -

- 1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30**.  
Dans le *secteur UCh*, le C.O.S. est fixé à **0,20**  
*Dans le secteur UCm* le C.O.S. est fixé à **0,40**

*Dans le secteur UCh*, il n'est pas fixé de COS pour l'aménagement, la transformation, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du POS (21 septembre 1986) dont la destination est à usage *d'hébergement hôtelier*, sous condition de conserver le volume initial principal (sauf appendis et annexes) et de l'étendre dans la limite de 10% de son emprise au sol.

- 2) - Toutefois, pour les unités foncières existant avant le 21 septembre 1986., l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 200 m<sup>2</sup> la surface de plancher hors œuvre nette constructible.

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité faible.

Il est distingué :

- ① une **zone UDd** qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.
- ① une **zone UDe** qui correspond à la zone destinée au groupe scolaire

### ***SECTION I : NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -***

#### **ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager Z.P.P.A.U.P.)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **les constructions**, à destination de :
  - ① *industrie*
  - ① *exploitation agricole ou forestière*
- **les carrières**,
- **les terrains de camping**,
- **le stationnement des caravanes**,
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

## **ARTICLE UD 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier celles mentionnées dans le dossier Z.P.P.A.U.P. ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique de la Z.P.P.A.U.P., ou repérés au document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les abris de jardin, garage, nne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> ,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N..

### ***SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -***

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. **Les accès directs sur la RN10 sont interdits.**

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin 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 et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.*

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

##### **1 - Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement :**

###### a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire (en zone UDd), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

En zone UDD l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera 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 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux 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.

**3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **1 500 m<sup>2</sup>** (en zones UD et UDD)

Ces dispositions s'appliquent également dans les groupes de bâtiments tels que définis au § 4, 3ème alinéa du PREAMBULE (article R 421-7.1 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES –

**1) - Pour certaines voies et emprises publiques**, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

**2) Pour les autres voies**, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à 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, en secteur *UDe*, cette distance est portée à 8m

**3) Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **H L**

**4) Une implantation différente** peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

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

2) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite. Les annexes peuvent être implantées sur deux limites contiguës.

3) 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

1) - **Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions** mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

2) - **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UC 7 est la suivante :  **$H \leq L + 3 \text{ m}$**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

### **3) Nombre de niveaux :**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**.

Est considéré comme niveau à part entière tout 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 le plancher bas est situé 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.

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 niveaux.

4) **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S. révisé, à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

5) – **Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,..au titre de la Z.P.P.A.U.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

#### 6) –Réseaux

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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.

**Les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique** (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme) sont soumis à Permis de Démolir

Les règles du PLU sont celles de la ZPPAUP.

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

① **Menuiseries extérieures :**

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX<sup>e</sup> identifiées comme telles, quand aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

① **Couvertures**

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

① **Cheminées**

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et des ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

① **Clôtures**

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : clôture maçonnée de moins de 1m20 de haut, végétalisée au dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

① **Portails**

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

① **Energies renouvelables**

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

① **Eléments techniques**

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES –

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

**A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.6)

### **B - Nombre d'aires de stationnement :**

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.O.S. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de production.
- une place pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

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.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

- 2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.
- 3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,**

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.  
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- 5) Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.  
Les alignements d'arbres figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.  
Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.
- 6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -***

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

- 1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.  
En secteur UDe, le COS est fixé à 0,60.
- 2) - Toutefois, pour les unités foncières existant avant le 21 septembre 1986, l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 200 m<sup>2</sup> la surface de plancher hors œuvre nette constructible.



## **CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### **CARACTERE DE LA ZONE UF**

La *zone UF* est la zone d'activités spécialisées réservée au *service public ferroviaire et autoroutier*. Elle comprend l'ensemble du domaine public du Chemin de Fer et de l'autoroute A 63, et notamment, les emprises des gares, de l'autoroute, y compris les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE UF 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

les modes suivants sont interdits :

- **les constructions**, à destination de :

- ⓪ *habitation, sauf les locaux de gardiennage*
- ⓪ *hébergement hôtelier*
- ⓪ *commerce*
- ⓪ *artisanat*
- ⓪ *industrie*
- ⓪ *exploitation agricole ou forestière*

- **les lotissements,**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,**

excepté :

1 - les constructions, les installations, les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et autoroutier réalisés par l'exploitant,

2 - les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à la disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts «espaces libres à conserver ou à créer» les constructions sont interdites, sauf les aires de stationnement et les construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

## **ARTICLE UF 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier celles mentionnées dans le dossier Z.P.P.A.U.P. ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

### ***SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -***

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

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UF 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

## **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

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

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou autoroutière.

### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Sur voie et sur limites séparatives**

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions des zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont la hauteur est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou autoroutière, ou résulte de ces derniers.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

1 - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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.

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

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

Sans objet

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

a/ Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.

Les alignements d'arbres figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

b/Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

## ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL –***

## **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES D’URBANISATION FUTURES**

**CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

**CARACTERE DE LA ZONE AU**

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation peut de faire par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).

Pour être constructible, l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de la zone.

Lorsque la zone dispose d'un schéma d'intention de voirie porté au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

*Les deux zones AU portées au document graphique du zonage du P.L.U. font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (étude jointe dans le dossier de P.L.U sous le n°5.).*

*Une « étoile » est portée au plan graphique de zonage afin de renvoyer à ce document :AU\**

**SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -**

**ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute démolition non visée aux articles L 430-3 et L 430-6 du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

*Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique, et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions**, à destination de :

⓪ *artisanat*

⓪ *industrie*

- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**
- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,**

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

## **ARTICLE AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a -les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b - l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier celles mentionnées dans le dossier Z.P.P.A.U.P. ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique et conforme au règlement de la Z.P.P.A.U.P.
- c - les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d - Les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique de la Z.P.P.A.U.P., ou repérés au document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- les abris de jardin, garage, nne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N..

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. **Les accès directs sur la RN10 sont interdits.**

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin 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 et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

*Les accès et dessertes des terrains devront se conformer au dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 75m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U., en particulier :*

Les cheminements de voirie imposés devront suivre au plus près les haies et boisements existants de manière à « marquer » le moins possible le site, comme indiqué sur le plan graphique du zonage du P.L.U. (*plan 3c, légende « schéma d'intention de voirie »*)

### **ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.*

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2 - Assainissement :**

### a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera 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 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux 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.

### **3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le cas d'un assainissement individuel, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

*L'implantation devra se faire dans l'emprise constructible définie dans le document graphique du dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 75m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U.*

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants:

- pour les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,

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

*L'implantation devra se faire dans l'emprise constructible définie dans le document graphique du dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 75m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U.*

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

*L'implantation devra se faire dans l'emprise constructible définie dans le document graphique du dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 75m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U.*

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

*L'emprise constructible est définie dans le document graphique du dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 75m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U.*

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Nombre de niveaux :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**

Est considéré comme niveau à part entière tout 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 le plancher bas est situé 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.

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 niveaux.

**2) - Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques,

**3) – Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,..au titre de la Z.P.P.AU.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

#### 4) –Réseaux

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

### ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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'aspect extérieur des constructions devra se conformer au dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 7(m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U., en particulier :*

- ⊙ Au plan architectural et urbain, les volumes doivent être proches de ceux existants
- ⊙ Le sens du faitage suivra la plus grande longueur de la construction.
- ⊙ L'orientation des maisons devra suivre celles existantes sur les abords du site (NE / SO).
- ⊙ Les bâtiments présenteront des qualités architecturales qui se conformeront au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (créée par M. le Préfet de Région d'Aquitaine le 14 mars 2003).

### ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

**A - Dimensions minimales des places :** (cf. préambule art.6.6)

**B. Nombre d'aires de stationnement :**

**B.1.Habitations,** une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec un minimum :- de 2 places par logement

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements.

1) 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier le plus proche

2) - Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

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

3) Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.

Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

*Les espaces libres et plantations devront se conformer au dossier « Article L.111-1-4 : zones AU, suspension du recul de 7(m par rapport à la RN10 » joint en Annexe n°5 au dossier de P.L.U., en particulier :*

il est demandé de planter des haies végétales, de telle sorte de retrouver l'effet de bocage du site et de division parcellaire.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –**

#### **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **les constructions**, à destination de :

① *habitation, autre que l'habitation des exploitants agricoles et celles autorisées au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme (cf. Art. A2)*

① *hébergement hôtelier*

① *bureaux*

① *commerce*

① *artisanat*

① *industrie*

① *fonction d'entrepôt, autre que celle liée et nécessaire aux exploitations agricoles*

- **les lotissements**,

- **les carrières**,

- **les terrains de camping**,

- **le stationnement des caravanes**,

- **les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol**,

#### **ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrée agricoles.

- La vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3 – L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

En application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme une étoile désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en logement dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Il s'agit de 3 bâtiments appartenant à la ferme Errepira (« terre arable près du cours d'eau ») et indiqués sur le plan de zonage par une étoile.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.*

### **1 - Eau -**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement -**

#### **a) - Eaux usées -**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **b) - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera 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, dûs 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 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux 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.

### **3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

1 - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies.

2 - Pour les autres voies et espaces collectifs, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la plate-forme est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est supérieure à 10 m,

3 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance telle que tout point des constructions soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $L \geq H - 3$  m), avec un minimum de 2 m.

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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de **2 m**.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**1) - Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

**2) - Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application A 7 est la suivante :  **$H \leq L + 3$  m**

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

**3) - Nombre de niveaux :**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux** superposés ( **$R + 1$** ).

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

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

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) - Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, **la hauteur hors tout** des constructions ne peut excéder **8 m**.

5) – **Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,..au titre de la Z.P.P.A.U.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

1) - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir 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.

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,**

- 1) - Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- 2) - Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -*****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL -**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

Cependant, l'extension des constructions existantes, visée à l'article A1, est limitée à : la transformation de la surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette dans les limites du volume existant pour la restauration et la ré affectation du bâti antérieur au 21 septembre 1986, afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural et de l'environnement du secteur,

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique. soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

Il est distingué les secteurs :

- **Na** correspondant aux grandes propriétés situées dans des parcs et constituant un patrimoine architectural, urbain et paysager significatif de la commune
- **Nb** correspondant aux secteurs côtiers à risques dont les propriétés sont bâties sur des terrains instables,
- **Ncu** correspondant aux secteurs de coupure d'urbanisation
- **Nd** correspondant à une occupation et utilisation du sol liées au fonctionnement de la station d'épuration et de la déchetterie
- **Ner** correspondant au secteur côtier lié à l'activité nautique et touristique, considéré comme « *espaces remarquables* »
- **Nf** correspondant à une occupation et utilisation du sol liées au Plan Plage
- **Ns** correspondant à une occupation et utilisation du sol liées à l'activité sportive des terrains de tennis

dans lesquels les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont différentes.

#### *SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL -*

#### **ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **les constructions**, à destination de :

- ⓪ *habitation, comme constructions nouvelles sauf en Na et Nb*
- ⓪ *hébergement hôtelier*
- ⓪ *bureaux*
- ⓪ *commerce*
- ⓪ *artisanat*
- ⓪ *industrie*

- ⓪ *exploitation agricole ou forestière*
- ⓪ *fonction d'entrepôt*
- ⓪ *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf ceux autorisés à l'article N2*

- les lotissements,  
 - les installations classées,  
 - les carrières,  
 - les terrains de camping,  
 - le stationnement des caravanes,  
 - les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,  
**sauf les ouvrages d'intérêt général**

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- ⓪ les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- ⓪ les piscines non couvertes,
- ⓪ les aires de stationnement
- ⓪ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- ⓪ la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N..

## **ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ⓪ les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- ⓪ l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

sont admis sous conditions :

si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- ⓪ dans la zone N, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes et les ouvrages d'intérêt général,
- ⓪ dans le secteur Nd les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration et de la déchetterie
- ⓪ dans le secteur Ner les occupations et utilisations du sol nécessaires à la sécurité publique (poste de secours, aire d'hélicoptère, etc...)
- ⓪ dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité sportive

- ① dans le secteur Nf les occupations et utilisations du sol liées au « Plan Plage » dans la limite de deux fois 50m<sup>2</sup> de SHON à la jetée des Alcyons, une fois 50m<sup>2</sup> de SHON à Cenitz et une fois 50m<sup>2</sup> de SHON à la promenade de la plage
- ① dans les secteurs Na et Nb ,la reconstruction après sinistre dans la même emprise et avec la même surface hors oeuvre nette que celle du bâtiment sinistré
- ① dans le secteur Na, les constructions d'annexes (garages, abris de jardins) si elles n'exèdent pas 25m<sup>2</sup>

## **SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL -**

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

*En l'absence d'accès à une voie publique,une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**Les accès directs sur la RN10 sont interdits.**

### **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.*

#### **1 - Eau potable -**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement -**

##### **a) - Eaux usées -**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **b) - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera 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 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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.

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.

### **3 - Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

**4 - Des emplacements doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

**En bordure de l'A63 et de la RN10** les reculs définis par l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone.

Pour les autres voies et les constructions autorisées dans la bande issue du L.111.1.4 la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- ① En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui 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.
- ① Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture.
- ① Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).

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

**A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :**

1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  **$L - H - 3 \text{ m}$** .

2) - Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

3) - 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 ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Dans le *secteur Nb* la reconstruction en cas de sinistre , la restauration, l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et les reconstructions surface pour surface en cas de sinistre sur une même unité foncière sont autorisés. Pour ce dernier mode, une implantation différente peut être autorisée si elle concourt à diminuer les risques.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

**1) - Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

**2) - Par rapport aux limites séparatives**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante :

$$H = L + 3 \text{ m}$$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

**3) - Nombre de niveaux :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (**R + 1**). Notamment dans le cas d'une extension mesurée (*secteurs Na, Nd*)

Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre (*secteur Nb, Ner*)

Dans le *secteur Nf* la hauteur des constructions ne pourra excéder un rez de chaussée, ni 3,00m à compter du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

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

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 niveaux.

**4) – Clôtures et portails :** La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,..au titre de la Z.P.P.A.U.P., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans la Z.P.P.A.U.P.

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

#### **5) –Réseaux**

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

**AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

1) - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) 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.

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.  
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) Les « plantations remarquables » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ces plantations.  
Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- 5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone. Cependant, l'extension des constructions existantes, visée à l'article N1, est limitée à :

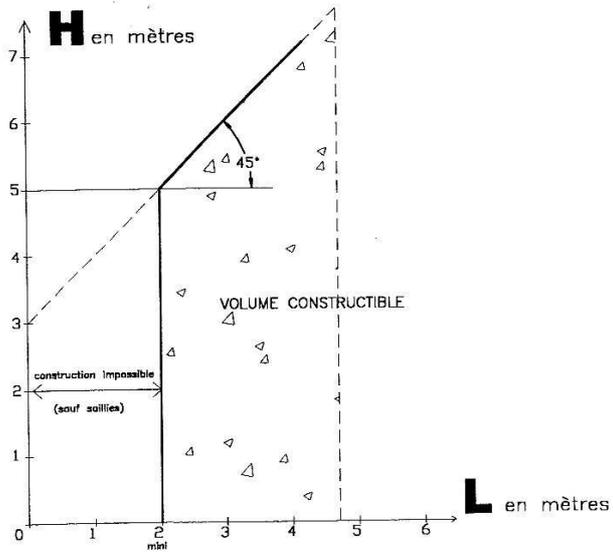
- la transformation de la surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette dans les limites du volume existant pour la restauration et la ré affectation du bâti antérieur au 21 septembre 1986, afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural et de l'environnement du secteur,

- dans le *secteur Na*, 10 % de la S.H.O.N. existante au 31 janvier 1992 ou résultant de la transformation précitée, sans toutefois avoir pour effet de réduire la S.H.O.N. autorisée de toute extension à moins de 40 m<sup>2</sup>,

- dans le *secteur Nf*, la S.H.O.N. est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum

Illustrations

La construction est à 2m ou au-delà de la limite séparative



La construction en limite séparative

