

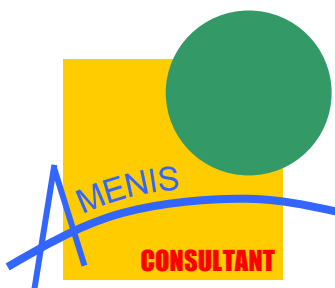


DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

**COMMUNE DE SAINT PALAIS**

# **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

**REGLEMENT**



octobre 2005

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa .....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY .....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>40</b>
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>44</b>
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>49</b>

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

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage : d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts, agricole,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers,
- 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.

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 :

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

les affouillements et exhaussements des sols, 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.

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 :

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

sont soumis aux dispositions de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

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.

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 l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

## **3. LES DIVISIONS FONCIERES**

Une unité foncière peut être divisée. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière 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.315-1 et R.315-2 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les documents, et notamment les cahiers des charges, 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.

## **4. LES HABITATIONS**

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus de deux logements sur une unité foncière, ou sur des unités foncières contiguës on se trouve en présence d'un groupe de logements au sens du présent règlement.

Un groupe de logements peut s'accompagner d'une division foncière.

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

## **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 susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123-22 du Code de l'Urbanisme).

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

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 ;

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

des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

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.

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 alinéas 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 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** - Il ne faut pas confondre le C.O.S. avec le coefficient d'emprise qui est le rapport de la surface bâtie 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 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 ou le caractère des lieux avoisinants.

**6-2** - Des terrains peuvent être classés par ce plan d'occupation des sols 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** - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (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.

Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

## **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 fossés 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 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, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

## **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.

## **9. 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, défrichement, 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 :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre 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.

## **10. NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES**

Les nuisances dues aux activités agricoles s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités. (Article L.112-16 du Code de la Construction).

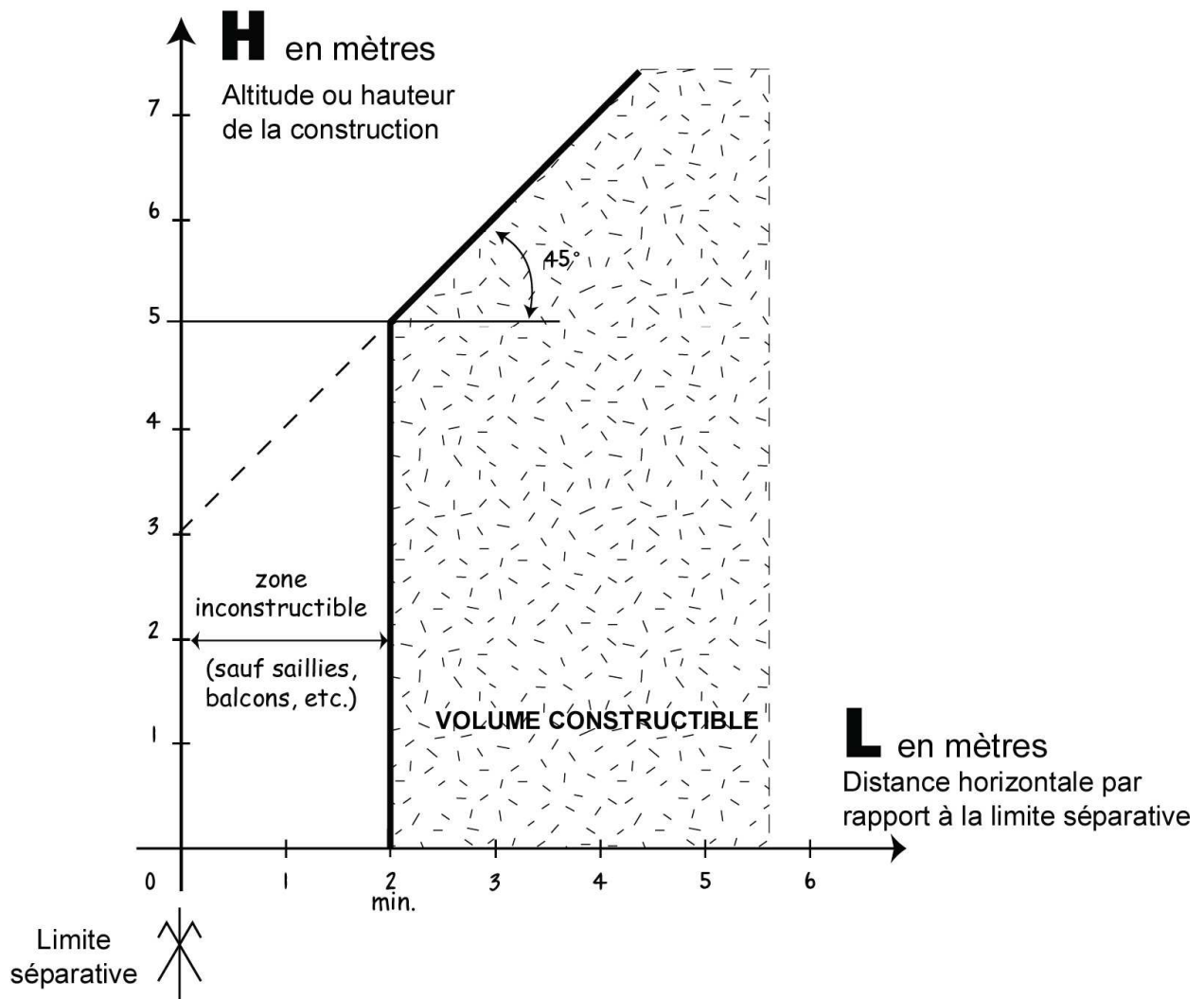
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

## **11. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fond le plus élevé à la date d'approbation du PLU.



## La construction en limite séparative :



**Implantation par rapport aux limites d'unités foncières :  $L \geq h - 3$   
avec minimum de 2 mètres**

**TITRE 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 : Champ d'application**

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

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme
  - R111.2 : salubrité et sécurité publique
  - R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
  - R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
  - R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement
  - R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
  - R 111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.
3. l'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
4. les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
5. Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriées à titre d'information sur les documents graphiques.

## **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :
  - Zone UA : destinée à la construction en ordre continu de logements, de commerces et de services
  - Zone UB : destinée aux constructions en ordre semi-continu ou discontinu, à prédominance d'habitat
  - Zone UCa : destinée aux constructions de type pavillonnaire à prédominance d'habitat. Cette zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.
  - Zone UY : destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Elle comporte le secteur UYa plus dense et un secteur UYi, affecté par les eaux de crues de la JOYEUSE, constructible sous réserve de mise hors d'atteinte des crues.
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU » et précédé d'un chiffre. Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- Zone 1AU : destinée à satisfaire les besoins à court terme du développement de l'urbanisation.
  - Zone 2AU : destinée à une urbanisation différée.
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elle est regroupée au titre 4 du présent règlement.
  - La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elle comporte un secteur Ni soumis au risque d'inondation et de ce fait inconstructible. Elle est regroupée au titre 5 du présent règlement.
  - Les emplacements réservés, les espaces boisés classés :  
    - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant au document graphique.
    - Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés aux documents graphiques.

#### **Article 4 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation hormis celle prévue à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

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

#### **Article 5 : Dispositions communes aux zones urbaines et naturelles**

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire non précisée par le PLU (L 111-3 du code de l'urbanisme).

#### **Article 6 : Droit de préemption**

En application de l'article L 211-1 et R 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme la commune a instauré un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future ( zones U et AU ) de son territoire et ce par délibération du Conseil Municipal.

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu pour des logements et commerces.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

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

1. l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et celles soumises à déclaration, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.
2. les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.
3. les commerces et dépôts d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> ou leur reconstruction à l'identique sans changement de destination, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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.

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur. Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont ensevelis

A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées dans la mesure du possible.

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

Néant.

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

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'alignement.

Un recul peut toutefois être accepté ou imposé, s'il contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 4222 du Code de l'Urbanisme.

Les encorbellements pourront être admis s'ils participent à une meilleure architecture et s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,30 m par niveau.

Les saillies telles que débord de toit, pourront être admises au-dessus des voies au-delà d'une hauteur de 4,30 m mesurée par rapport au sol si elles n'excèdent pas 0,80 m. Toutefois, lorsqu'il

existe un trottoir d'une largeur minimum de 1,50 mètre au droit du projet, les balcons n'excédant pas 0,80 mètre de saillie pourront être autorisés au-dessus des voies au-delà d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée par rapport au sol.

Dans la marge de reculement, fixée au premier aliéna du présent article, les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés.

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

1. Les constructions doivent être implantées sur toute la largeur de l'unité foncière.

Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées pour les unités foncières ayant une façade sur rue supérieure à 15 mètres, ou si elles contribuent à une meilleure architecture ou lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

2. Dans la bande de 20 m de profondeur à partir de la limite de la marge de reculement ou de l'alignement :

### **Implantation par rapport aux limites latérales :**

A) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de la limite dans le cas d'interruption de façade.

B) Cependant, lorsque la limite latérale constitue une limite de zone ou pour toutes interruptions de façade : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Elles sont implantées sur la limite latérale ou à 2 m au moins de cette limite.

Dans tous les cas définis au paragraphe 2 ci-dessus, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

3. Au-delà de la bande de 20 m définie au paragraphe précédent :

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins des 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, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

4. Un dépassement maximum de 1 m de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 –1B et 2-2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

5. Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes 1 à 4 ci-dessus peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 4222 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient ainsi que pour :

- l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- la reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- après sinistre pour la reconstruction
- pour les ouvrages souterrains

6. Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.



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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

Néant.

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

1. La hauteur de tout point des constructions, à l'exclusion des saillies mentionnées aux deux derniers alinéas de l'article UA6 et des cheminées ou dispositifs techniques, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement,

ou

dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable.

2. Pour l'application du paragraphe 1, 1<sup>er</sup> 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.
3. La hauteur d'une construction, mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel le plus bas, ne peut excéder quatre niveaux superposés (R+3). Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.
4. Une hauteur supérieure peut être acceptée en cas de reconstruction surface pour surface, et pour les ouvrages publics.

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

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les ouvertures seront plus hautes que larges côté rue. Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierre apparente. Pour les commerces, les façades sur rue seront traitées avec des couleurs compatibles avec l'aspect traditionnel local.

Rue THIERS, les sols des courettes et les murets devront être de même nature que ceux utilisés pour les espaces publics de la rue.

2. Les boiseries extérieures seront peintes en rouge basque, vert foncé, brun ou gris. Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc. Sur les façades sur rue, les volets seront pleins et à battants.

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

4. 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitations, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

5. Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de coloris nuancés à dominante rouge, à l'exception de la tuile de couleur brune unie. Toutefois la rénovation de toitures recouvertes d'ardoises est autorisée par ce même matériau.

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

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### **► Habitations et hôtels**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, avec un minimum de 2 places par logement et 1 place par chambre d'hôtel. Il ne sera exigé qu'une place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

### **► Commerces, Bureaux**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre

### **► Entrepôts, usines, etc.**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre

### **► Autres constructions**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

2. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

3. Si le stationnement ne peut être assuré par le constructeur sur l'unité foncière, concernée ou sur une unité foncière située à proximité (à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait

réaliser lesdites places) une solution peut être trouvée conformément à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour quatre places).

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements à usage d'habitation et les groupes de logements la superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre et la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine après cession de terrain éventuelle.

Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone.

## **Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone qui recouvre la partie agglomérée et le pavillonnaire récent, est principalement destinée à la construction en ordre semi-continu ou discontinu à prédominance d'habitat.*

*Il est distingué un secteur UBa, où la densité est différente.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

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

1. l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et celles soumises à déclaration à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques.
2. les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publiques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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.

A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur. Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 861067 du 30 septembre 1986.

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

Néant.

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

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique ou, à défaut, à 5 m de l'alignement.

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 l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- dans le secteur UBa
- pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme et les ouvrages d'intérêt général

Dans la marge de reculement, fixée au premier alinéa du présent article, les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés.

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

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

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

2. Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 2 mètres.

3. Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme ou lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

3. Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.

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

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

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

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

Néant.

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

1. La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Cette disposition n'est pas applicable au secteur UBa.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux (R+2) superposés. Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. La hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau dont une partie est située à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Dans le secteur UBa, la hauteur maximale de la construction ne peut excéder 4 niveaux ( R +3).

L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées 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.

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

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

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les boiseries extérieures seront peintes de couleur rouge ou vert basque ou brun foncé. Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierres apparentes.

Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de coloris nuancés à dominante rouge, à l'exception de la tuile de couleur brune unie. Les toiture-terrasse sont interdites. Toutefois, la rénovation des toitures recouvertes d'ardoises ou de tuiles mécaniques à la date d'approbation du PLU est autorisée par le même matériau.

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

3. L'édification d'une clôture peut être soumise à 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. Elles ne pourront dépasser 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture et ne sont pas compris dans la limitation visée ci-dessus.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

## **ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

1. Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### ► **Habitations et hôtels**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, avec un minimum de 2 places par logement et une place par chambre d'hôtel. Il ne sera exigé qu'une place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat

### ► **Commerces, Bureaux**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

### ► **Entrepôts, usines, etc.**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en 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.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement).

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R 421-7-1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit représenter 10 % de l'unité foncière aménagée. Des aires de jeux pour enfants et adolescents pourront être exigées.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40 pour les constructions autorisées dans cette zone. Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur UBa.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, le COS est fixé à 0,60.



## **Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone qui correspond à un quartier d'habitat diffus est principalement destinée à la construction de type pavillonnaire à prédominance d'habitat, non desservie par le réseau collectif d'assainissement.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UCA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. les défrichements dans les espaces boisés classés, mentionnés au plan de zonage
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières
9. les dépôts à ciel ouvert
10. les installations en façade (climatisations, paraboles, enseignes)

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

1. l'extension et l'aménagement des installations classées existantes et celles soumises à déclaration, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.
2. les constructions à usage artisanal à condition qu'elles restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.
3. les commerces et dépôts d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> ou leur reconstruction à l'identique sans changement de destination, à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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.

A cet effet, l'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur. Il pourra être exigé la réalisation d'ouvrages hydrauliques limitant le débit de fuite du terrain objet de l'opération à celui existant avant sa réalisation

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 861067 du 30 septembre 1986.

### **ARTICLE UCA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains est déterminée par les conditions techniques de l'assainissement. Dans les divisions foncières, pour être constructible tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>. Cette superficie s'applique aux terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance en application de l'article R 421-7-1

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

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique ou, à défaut, à 5 m de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture
- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 4222 du Code de l'Urbanisme et les ouvrages d'intérêt général

Dans la marge de reculement, fixée au premier alinéa du présent article, les saillies telles que débord de toit, balcons, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert peuvent être autorisés.

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

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

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

2. Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 2 mètres.

3. Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

4. Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.

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

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

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

## **ARTICLE UCA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UCA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur de tout point des constructions ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux (R+1) superposés à partir du sol naturel. Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. La hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau, dont une partie est située à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées 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.

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

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

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les menuiseries extérieures seront peintes de couleur rouge ou vert basque ou brun foncé. Les murs seront de couleur blanche à l'exception des murs en pierres apparentes.

Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de coloris nuancés à dominante rouge, à l'exception de la tuile de couleur brune unie. Les toiture-terrasse sont interdites..

2. L'édification d'une clôture peut être soumise à 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples. Elles ne pourront dépasser 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives pourront être doublées d'une haie vive et, ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

## **ARTICLE UCA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

1. Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### **► Habitations et hôtels**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, avec un minimum de 2 places par logement et une place par chambre d'hôtel.

### **► Commerces, Bureaux**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

2. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en 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.

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

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement).

Dans les lotissements, les groupes de logements individuels (R 421-7.1) ou collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) doit représenter 10 % de l'unité foncière aménagée. Des aires de jeux pour enfants et adolescents pourront être exigées.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UCA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,20 pour les constructions autorisées dans cette zone.

## Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Il est distingué un secteur UYa plus dense et un secteur UYi où sont autorisées les constructions à usage d'activité sous réserve de mise hors d'atteinte des crues de la JOYEUSE.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'hébergement hôtelier
2. les constructions à usage agricole et forestier
3. les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles liées au gardiennage.
4. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
5. les terrains de camping et de caravaning
6. les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public

### ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'activité dans le secteur UYi à condition que le plancher soit hors d'atteinte des eaux de crues de la JOYEUSE.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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 et voirie.

L'accès à certains terrains pourra être imposé en retrait de l'alignement pour permettre le stockage d'un véhicule.

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

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

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

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

### **1. Eau**

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

### **2. Assainissement**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement après convention avec le Maître d'Ouvrage du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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. Il pourra être exigé la réalisation d'ouvrages hydrauliques limitant le débit de fuite du terrain objet de l'opération à celui existant avant sa réalisation

### **3. Réseaux**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 861067 du 30 septembre 1986.

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

Sans objet.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies. Elles sont calculées par rapport à l'axe de la voie.

Pour les autres espaces collectifs et voies, une marge de recul de 5 m est fixée par rapport à l'alignement.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.4222 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m ou de 3 m si la limite séparative constitue une limite de zone.

Un dépassement de 2 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 4 mètres.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UY8.
- pour les silos, 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.

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

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

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des unités foncières concernées (coefficient d'emprise au sol = 0,50). Dans le secteur UYa, le C.E.S. est de 0.90.

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

1. 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. La hauteur d'une construction ne peut excéder 13 mètres à partir du sol naturel ou fini extérieur si celui-ci est plus bas. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau, le niveau dont une partie du plancher bas est située à moins de 1 m en-dessous de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.
3. Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
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.



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

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

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

3. L'édification d'une clôture peut être soumise à 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

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

Les toitures seront de couleur nuancée à dominante rouge ou flammée. Les bardages devront être de couleur blanche.

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

## **ARTICLE UY 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### **► Commerces, bureaux**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau

### **► Entrepôts, usines**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

2. 20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.

3. 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).

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

La superficie des espaces libres représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places de stationnement) et les espaces libres. Des haies végétales pourront être imposées en doublage de la clôture pour rompre la minéralisation du paysage.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions autorisées dans cette zone.

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone I AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, le commerce et l'artisanat.*

*L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du Plan local d'Urbanisme, après réalisation des équipements notamment d'infrastructure nécessaires, s'effectuera 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 équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créée (forme urbaine, articulation des opérations entre elles).*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier
2. les lotissements à usage d'activités
3. les installations classées soumises à autorisation
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravaning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

### ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'agrandissement des constructions existantes sans changement d'affectation, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB.

Les constructions à usage : d'habitation, de service, de bureau, d'artisanat, de commerce, hôtelier si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie minimale de un hectare et utilisant une surface hors-œuvre nette de 2400 m<sup>2</sup> par hectare, sous réserve qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone portant sur l'organisation des communications et la desserte par les réseaux et si elles sont compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique pour ce qui concerne les activités artisanales ou de service .Ce seuil peut être réduit pour les unités foncières inférieures à 1 hectare à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'opération porte sur la totalité de l'unité foncière et utilise au moins 80% de la SHON théorique ;

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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.

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

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

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur. Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'assainissement.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage ensevelies.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 861067 du 30 septembre 1986.

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

Néant.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ainsi que pour les ouvrages publics.

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

1. Tout point des constructions, à l'exception des éléments définis au 2 ci-dessous, est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

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

2. Les constructions peuvent être implantées en limite ou à 2 mètres.

3. Une implantation différente peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du C.U.

4. Le long des cours d'eau, un recul de 4 mètres doit être observé à partir de la berge.

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

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

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

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

Néant.

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

1. 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.

Une hauteur supérieure peut être admise dans la limite de 4 mètres pour les pignons implantés à l'alignement.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux (3) superposés. Est considéré comme niveau tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. La hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau dont une partie est située à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

L'accès au parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions visées 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.

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

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les menuiseries extérieures seront peintes de couleur rouge ou vert basque ou brun foncé. Les murs seront de couleur blanche. Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront de couleur gris clair ou blanc.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de coloris nuancés à dominante rouge, à l'exception de la tuile de couleur brune unie.

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

3. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des 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, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m.

## **ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### ▶ **Habitations et Hôtels :**

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, avec un minimum d'une place par logement et d'une place par chambre d'hôtel.

### ▶ **Commerces, Bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

### ▶ **Entrepôts, Usines, etc.**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

### ▶ **Autres constructions**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en 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.

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

Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif (hors voirie) représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

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



## Chapitre 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone II AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation, partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, à moyen ou long terme, par la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage d'habitation, hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, industriel, d'entrepôt, agricole
2. les lotissements
3. les installations classées
4. les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
5. les terrains de camping ou de caravanning
6. le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières
8. les dépôts à ciel ouvert

### ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

### ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Néant.

## **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

## **ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

## **ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Néant.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Néant.

## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## Chapitre 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A est réservée à l'activité agricole. Les dispositions du règlement de cette zone doivent permettre le libre exercice de l'exploitation agricole.*

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les constructions, à destination de :
  - habitation, autre que celle de l'exploitant ou hébergement lié à l'exploitation agricole
  - hébergement hôtelier sauf celui lié à l'exploitation agricole
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - fonction d'entrepôt
  - équipement collectif (voir paragraphe ci dessous)
2. les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
3. les lotissements,
4. les installations classées,
5. les carrières,
6. les terrains de camping,
7. le stationnement des caravanes,
8. les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
9. les clôtures
10. les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE 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 à l'exercice de l'activité agricole 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 denrées agricoles : l'exploitant mettant en valeur la S.M.I. (Surface Minimale d'Installation)

- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00 m d'un bâtiment existant agricole,
- L'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique visés au décret 2003-685 du 24 juillet 2003, réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50,00 m d'un corps de ferme.

Des distances différentes aux distances de 50,00 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De topographie et d'accès
  - De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.
- 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.
  - 3- L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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...

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

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

Sans objet.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des 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, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m à partir de la berge est imposé.

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

Sans objet.

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

Néant.

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

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut dépasser 8 m hors tout.

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les silos et les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les murs seront de couleur blanche et les menuiseries extérieures seront peintes en rouge ou vert basque ou brun foncé. Les toitures seront de couleur dominante rouge.

Les silos seront de couleur blanche ou vert foncé.

## **ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour cette zone.



## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

## Chapitre 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone N est une zone naturelle classée, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages ou de l'existence de risques ou de nuisances.*

*Il est distingué :*

- *un secteur Ni qui est soumis à des risques d'inondation*

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat
- les constructions à usage de bureaux et de services
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôts
- les carrières
- les constructions à usage agricole
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 à l'exception des affouillements et exhaussements des sols
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping et de caravaning
- les habitations légères de loisir
- les constructions agricoles soumises au régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants :

1. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, sans changement de destination
2. l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet.
3. les annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors-œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U.
4. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et sous réserve de mise hors d'atteinte des crues dans le secteur Ni.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les 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.

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

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

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

Sans objet.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des 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, peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m à partir de la berge est imposé.

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

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

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

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

Néant.

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

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut dépasser 8 m hors tout.

Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les constructions visées aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les murs seront de couleur blanche et les boiseries extérieures seront peintes en rouge ou vert basque ou brun foncé. Les toitures seront de couleur dominante rouge.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux articles 130 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10**

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour cette zone.