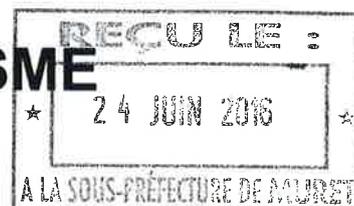


DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE MIREMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification



REGLEMENT

PLU approuvé le 14 mai 2013

Juin 2016

Arrêté le : 16 juillet 2015

Approuvé le : 15 juin 2016

Exécutoire le : 29 juin 2016

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALE.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	29
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	37
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	43
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	47
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	47

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

1. Les règles générales de l'urbanisme

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

Sont et demeurent notamment applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : exposition à des nuisances graves, dues notamment au bruit,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers) accès stationnement,
- R.111-15 respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

2. Les prescriptions spécifiques à certaines zones ou secteurs

Les périmètres visés à l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi N°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres touchent notamment un secteur UBa réduit au lieu-dit La Grave (hameau des Mazades) ainsi que diverses parcelles sectorisées en zone Nh et deux constructions à usage d'habitation pour des exploitations agricoles et des bâtiments d'intérêt collectif (*cf. délimitation des zones de bruits aux documents graphiques*).

Les prescriptions acoustiques de l'article de loi précité s'y appliquent pour toute rénovation ou extension de l'existant.

Les bandes visées à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

L'article L.111-1-4, interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers.

L'article L.111-1-4, du code de l'urbanisme ne s'applique qu'aux zones A et Nh du PLU .Les autres zones ne sont pas concernées à l'exception de deux parcelles du secteur UBa au lieu-dit La Grave, traitées spécifiquement dans le présent règlement

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont figurées en annexe au PLAN LOCAL D'URBANISME.

Le plan de zonage du Plan de Prévention des Risques, arrêté en février 2010, est également fourni à titre informatif en annexe. En vertu du principe de précaution, le présent règlement en intègre le zonage et les prescriptions.

Les opérations d'utilité publique

Dans l'hypothèse où des travaux sont projetés sur des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique pourra être fait application des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L.111-9 qui permet de surseoir à statuer sur cette demande de travaux dès la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.
- L. 421-4 qui permet de refuser une demande de permis de construire dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique cette opération.

Les règles spécifiques aux lotissements

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme peuvent être établies en complément des dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME au sein d'un règlement :

- Ces règles particulières contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME durant une période de dix ans, à compter de l'autorisation de lotir (art. L.315-2-1, premier alinéa) ; toutefois les règles du lotissement sont seules applicables dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement (L 111-8).
- Toutefois, après ce délai de dix ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L.315-2-1, second alinéa.
-

Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres de préemption, institués en application des articles L.211-1, L.142-1, L 142-3, L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

Un Droit de Préemption Urbain s'applique sur la Commune de MIREMONT (zones urbaines et zones à urbaniser).

A		Zone réservée à l'activité agricole
N	N	Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants : - protection des sites et paysages - protection des secteurs d'environnement sensible
		Nb Zones boisées d'extension limitée à protéger au sein de l'espace agricole ou urbain.
	Nc Secteurs de gravières en exploitation	
	Nh Zone d'habitat diffus (parcelles bâties des anciennes zones NB du POS)	

De plus, deux servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du PLAN LOCAL D'URBANISME, il s'agit :

- des Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme).
- Des Espaces et linéaires boisés délimités et protégés au titre de l'article L.123-1-7.
- De secteurs urbains délimités où la conservation du patrimoine bâti est renforcée au titre de l'article L.123-1-7.
- des Emplacements Réservés.
- Des secteurs inondables où des prescriptions spécifiques s'appliquent sur les nouvelles constructions.

Ces servitudes et périmètres spécifiques sont reportés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 : DEROGATIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

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 cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3. Les autres règles

Le Code de l'Urbanisme

Dont en particulier,

L'article R 111-6 qui limite en particulier à une place de stationnement exigible par logement lorsqu'il s'agit de logements locatifs financés par l'Etat.

L'article R. 111-8 et R.111-9 qui permettent de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Le code forestier

Le code minier

Le règlement sanitaire départemental

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise.

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones d'urbanisation future, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles.

La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée. Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU.

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense desservie par le réseau collectif d'assainissement
UB	UB	Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UBa	Secteur non desservi en assainissement collectif
UY		Zone d'activité destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel
1AU	1AUa	Correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat, urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble. Il comprend également une zone réservée pour des équipements à usage de sport et de loisirs.
	1AUb	Correspond à une zone à urbaniser à vocation mixte d'habitat, commerces et services urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble en conformité avec les orientations d'aménagements qui s'y sont associées.
2AU		Zone à urbaniser à moyen et long terme. Ouverture à l'urbanisation par révision ou modification du PLU.
2AU		Zone à vocation d'activités urbanisable à moyen et long terme. Ouverture à l'urbanisation par révision ou modification du PLU.
1AUy		Zone à vocation d'activités urbanisable à court terme sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle correspond au secteur aggloméré continu de la commune. Le caractère linéaire des rues est à renforcer et la vocation d'animation commerciale doit y être développée.

Dans cette zone, le caractère patrimonial des constructions rend nécessaire le permis de démolir sur le secteur protégé au titre de l'article L.123-1-7 dont le périmètre est reporté au plan.

Les zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrains sont fournies en annexe (annexe informative PPRN). Ces zones clairement repérées dans l'annexe précitée font l'objet de prescriptions spécifiques.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone, exceptées celles énoncées à l'article 2 suivant, et en particulier les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricoles.
- Les commerces de plus de 300m² de SHON.
- Les constructions à destination d'activité artisanale susceptibles d'induire un risque en termes de salubrité ou de sécurité des personnes ou bien un accroissement avéré des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.
- Les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les cuves de carburant des véhicules.
- Les parcs d'attraction, les terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement de plus de 24 h des caravanes et mobil-home isolés.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée sur tout le territoire de la commune à la condition qu'il ait été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leurs caractéristiques architecturales est révélatrices du bâti local traditionnel est autorisée sur le territoire de la commune.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments inoccupés plus de 5 ans, en cas de servitudes de non constructibilité relatives aux risques naturels d'inondation.

Dans tous les cas, la reconstruction à l'identique devra faire l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 6 : DIVISION DES TERRAINS (article L.123-1-1)

Non réglementé

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les ouvrages techniques relatifs aux infrastructures et réseaux public et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques aux zones du PLU indiquées dans la suite du règlement.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les pylônes supports d'équipement de protection électrique.
- Les pylônes supports d'antennes de réseaux hertziens.
- Les dépôts à ciel ouvert.
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Dans les secteurs inondables par l'Esquers, à aléa moyen à fort indiquées dans le plan des zones inondables, les constructions et les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes.

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

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

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et qu'ils n'accroissent pas les nuisances.
- les démolitions d'immeubles sous réserve d'un permis de démolir favorable, sur les secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7.
- Les affouillements, exhaussements, décaissement et remblaiement des sols de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel à condition d'être en rapport direct avec des travaux de voirie, de circulation douce, de défense incendie ou de régulation des eaux pluviales.
- Dans le secteur inondables par l'Esquers, à aléa faible, indiquées dans le plan des zones inondables, les constructions et extensions des constructions existantes sous réserve que leur plancher bas se situe à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, sans sous-sol.

Dans le secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7 :

- L'extension mesurée des constructions existantes peut être autorisée à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans surélévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension mesurée ne dépasse pas 30% de la SHOB existante.

Seuls les bâtiments faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'utilité publique pourront bénéficier d'une dérogation aux articles précédents.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et avoir 3,5 mètres de largeur d'emprise au minimum.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement :

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques destinées à contenir le volume des eaux pluviales (usages des espaces verts, voiries perméables, noues...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, ou de fossés de drainages jouxtant la propriété ou sa voie d'accès, et permettant une connexion gravitaire, les aménagements réalisés sur le terrain et les voies d'accès privées, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales en excès dans le réseau public ou vers les fossés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant :

- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis.
- Pour les terrains dont la pente générale est supérieure à 7% : a) un système de stockage temporaire sera prévu pour réduire les rejets d'eaux pluviales ; b) les dispositifs de réduction doivent permettre a minima une rétention telle que le débit de fuite excédentaire résultant de l'aménagement de la parcelle n'excède pas 2l/s/ha pour la pluie cumulant 50l/m² en 3h.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur quand il existe, ainsi qu'au libre écoulement des débits de fuite des dispositifs de réduction cités ci-dessus vers les fossés ou les cours d'eaux voisins doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimale.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement du bâti existant
- soit, lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement, sur l'une au moins des unités foncières limitrophes avec une marge de recul, par rapport à l'alignement, égale à celle de l'une ou l'autre de ces constructions.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement sera imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.

L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface et nécessaires à la collectivité, sous réserve qu'il soit montré qu'aucune alternative à l'emplacement choisi n'est mieux adaptée.

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

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée comme dit au §1, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit de façon à ce que la distance de la construction aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
-

En fond de parcelle, la construction en limite séparative est autorisée pour les constructions de hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface, nécessaires à la collectivité, et sous réserve qu'il soit montré qu'aucune alternative à l'emplacement choisi n'est mieux adaptée.

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra pas dépasser 3 niveaux (combles non comprises) au-dessus du sol naturel (R+2+C), soit 8,20 mètres sous sablière. La hauteur est toutefois limitée à 7,50 mètres sous sablière dans le secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7.

Dans le cadre de la réalisation de programmes de construction comportant des logements locatifs sociaux, il est autorisé un dépassement du volume constructif comme suit : la hauteur maximale ne pourra pas dépasser 4 niveaux (combles non comprises) au-dessus du sol naturel (R+ 3+C), soit 12.50 mètres sous sablière.

Cette disposition ne s'applique pas aux éléments architecturaux annexes ou élévations extérieures des « constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dans la mesure où ils sont conformes à l'article 11 et que perception paysagère du village depuis sa périphérie n'en soit pas perturbée.

ARTICLE UA 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdit : toute imitation ostentatoire d'une architecture étrangère à la typologie locale et de l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, matériaux synthétiques ...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les climatisations extérieures en saillie sur rue devront faire l'objet d'un aménagement pour les intégrer dans le cadre ambiant.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre au-dessus du niveau de la voie, en façade sur rue et 1,80 mètre au-dessus du sol naturel, en limite séparative.

La restauration à l'identique des murs pleins de clôture en matériaux traditionnels apparents (pierre, galets, brique pleine traditionnelle foraine, rougette, violette, barrot) est admise. dans tous les autres cas, les clôtures sur rue auront un mur-bahut ou soubassement maçonné enduit de 0.80 mètre de hauteur maximale qui pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou de claustra, doublée ou non d'une haie végétale faite d'essence locales.

Est notamment interdit l'emploi brut à nu de matériaux destiné à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings, matériaux synthétiques). Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

Les dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être autorisés sur les seules toitures orientées au sud (+/- 20°) après dépôt de déclaration préalable, dans la mesure où ils auront fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale et qu'ils suivent les préconisations suivantes :

- Privilégier une incorporation complète en toiture (éviter une surimposition) et les vitrages antireflets mats pour limiter l'impact visuel.
- Aligner autant que possible les capteurs avec les ouvertures de la façade (fenêtres, portes) et privilégier une certaine symétrie.
- Garder une proportion satisfaisante des surfaces capteurs / toiture et une cohérence des formes capteurs / toiture.
- Disposer les capteurs à une distance de 50cm au moins d'une arête de toiture (faîtière, égouts ou débord de toit).
-

Secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7

Dans ce secteur, le pétitionnaire de tout projet doit présenter un relevé graphique ou photographique des immeubles voisins permettant d'apprécier la compatibilité de sa composition architecturale dans l'environnement immédiat.

Pour les bâtiments anciens antérieurs à 1875, d'architecture traditionnelle, du secteur délimité au titre de l'article L.123-1-7

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine ou d'un état antérieur attesté. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

▪ **Constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement pour 50 m² de SHON (arrondie au nombre entier supérieur).

▪ **Constructions à usage de commerce :**

2 places par tranche de 100 m² de surface de vente ; 3 emplacements pour les cycles par 100m² de surface de vente.

▪ **Equipements hôteliers :**

1 place de stationnement pour 2 chambres

▪ **Constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux:**

1 place de stationnement par poste de travail ; un garage à vélo adaptée aux besoins de l'opération.

Les emplacements de stationnement destinés à accueillir plus de 4 véhicules motorisés devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 5 véhicules.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve, par attestation notariée, qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En conformité avec l'article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme, pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat le nombre de places de stationnement est limité à une place par logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet sur le secteur.

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Elle comprend un sous-secteur UBa qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Les zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont fournies en annexe (annexe informative PPRN) .Ces zones clairement repérées dans l'annexe précitée font l'objet de prescriptions spécifiques.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- le changement de destination des constructions vers l'usage industriel ; entrepôt, agricoles.
- les commerces de plus de 300m² de SHON.
- Les aménagements, installations et travaux divers non liés aux constructions, soumis à permis ou déclaration préalable à l'exceptions des aires de jeux, de sports, de parcs et jardins, et de stationnement de véhicules ouvertes au public et de celles explicitement prévues à l'article 2 suivant,
- les constructions à destination d'activité artisanale susceptibles d'induire un risque en termes de salubrité ou de sécurité des personnes ou bien un accroissement avéré des nuisances pour le voisinage.
- les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- de garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les cuves de carburant des véhicules.
- Les parcs d'attractions, les terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de plus de 24 des caravanes et de mobil-homes isolés.
- les pylônes support d'équipement de production électrique de plus de 11m de hauteur.
-

- Les pylônes support d'antenne de réseaux hertziens de plus de 11 m de hauteur.
- les dépôts à ciel ouvert
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Dans le secteur UBa, les constructions susceptibles de fournir plus de deux logements ou d'héberger de façon continue plus de 15 personnes, non assainis par un système conforme à l'arrêté du 22 juin 2007 sur l'assainissement collectif.
- Dans le secteur inondable par la Mouillonne, l'Esquers et la Lantine, à aléa moyen à fort indiqués au plan, les constructions et les extensions en rez-de-chaussée des constructions existantes.

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

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

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions à usage agricole uniquement destinée à l'habitat de l'exploitant.
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et qu'ils n'accroissent pas les nuisances.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes
- Dans le secteur UBa les constructions susceptibles de fournir plus de deux logements ou d'héberger de façon continue plus de 15 personnes, sous réserve de leur raccordement à un système conforme à l'arrêté du 22 juin 2007 sur l'assainissement collectif.
- Dans les secteurs inondables par la Mouillonne, l'Esquers et la Lantine, à aléa faible, indiquées dans le plan des zones inondables, les constructions et les extensions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol et que leur plancher bas se situe à 0.60mètre au-dessus du sol naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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 et avoir 4 mètres de largeur d'emprise au minimum.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les 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.

Des accès communs doivent être aménagés sur les RD 12, 43 et 48 pour des parcelles limitrophes en cas de division de propriété ou pour l'ensemble d'une opération (lotissements, ensembles d'habitations).

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement :

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le secteur UBa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation ainsi qu'aux recommandations fournies dans les annexes sanitaires et modulées par la carte d'aptitude des sols ou bien par une expertise effectuée par un organisme compétent. Le dispositif de traitement et de projet doit en outre être agréé par l'organisme compétent en matière de contrôle de l'assainissement collectif (SPANC)

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques destinées à contenir le volume des eaux pluviales (usages des espaces verts, voiries perméables, noues...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les aires de stationnement privées ou publiques de plus de 15 places devront recevoir un dispositif de collecte et de traitement par le passage à travers un décanteur déshuileur avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, ou de fossés de drainages jouxtant la propriété ou sa voie d'accès, et permettant une connexion gravitaire, les aménagements réalisés sur un terrain et les voies d'accès privées, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales en excès dans le réseau public ou vers les fossés.

Pour les terrains en zone de pente ; indiqués à l'annexe graphique sur les eaux pluviales : a) un système de stockage temporaire sera prévu pour réduire les rejets d'eaux pluviales ; b) les dispositifs de réduction doivent permettre a minima une rétention telle que le débit de fuite excédentaire résultant de l'aménagement de la parcelle n'excède pas 2l/s/ha pour la pluie cumulant 50l/m² en 3h.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant :

- Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis.
- Pour les terrains dont la pente très faible à nulle, imperméables ou hydro morphes indiqués à l'annexe graphique sur les eaux pluviales : un système de stockage temporaire sera prévu pour réduire l'accumulation en surface des eaux (noue ou bassin de rétention, cuve

enterrée, lit de graviers sous aires de stationnement ...). Les dispositifs de réduction doivent être dimensionnés pour absorber au moins 50% des eaux ruisselées des surfaces imperméabilisées pour une très forte pluie d'orage typique de la région (50/m² en 3h).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur quand il existe, ainsi qu'au libre écoulement des débits de fuite des dispositifs de réduction cités ci-dessus vers les fossés ou les cours d'eau voisins doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Le remblai de tous fossés ou douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de surface minimale si le terrain est raccordé au réseau d'assainissement.

Dans le secteur UBa qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement, chaque construction de maison devra se faire sur un terrain dont :

- L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est définie comme moyenne ou bonne dans la carte d'aptitude des sols fournie aux annexes sanitaires ou bien par une expertise réalisée par un organisme compétent.
- Le dispositif de traitement des eaux usées suit des filières dérogatoires telles que les microstations individuelles qui ont reçu l'aval du ministère compétent et qui sont autorisées en tant que système de traitement à part entière, sous réserve que l'évacuation des eaux traitées soit conforme à la réglementation en cours précisée dans l'annexe sanitaire et ait reçu l'agrément de l'organisme en charge du contrôle de l'assainissement non collectif (SPANC).

Nonobstant l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme, les règles précédentes relatives au secteur UBa s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de division constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

Il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire et que les articles 9 et 14 soient respectés. Il n'est pas exigé de surface minimale pour la création d'annexes à l'habitation (abris de jardin, abris de voitures, piscines).

Dans le secteur UBa, en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas fixé de taille minimale du terrain.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Concernant les autres voies existantes ou futures, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

En outre, toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou intérêt collectif (CINASPIC) suivante :

- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Les « points relais » d'intérêt collectifs pour la distribution des marchandises.
- Les constructions associées au transport de voyageurs.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'exploitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée, (dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre) des constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface et nécessaires à la collectivité, sous réserve qu'il soit montré qu'aucune alternative à l'emplacement choisi n'est mieux adaptée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou intérêt collectif (CINASPIC) lorsque la parcelle attenante concernée supporte elle-même un CINASPIC.

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, comptée en projection verticale brute avec les éventuelles saillies, y compris les piscines, ainsi que tout élément imperméabilisant le sol tel que terrasses, parking et voies imperméabilisées ne pourra dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface et nécessaires à la collectivité.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou d'artisanat autorisées ne devront pas dépasser 7.50 mètres sous sablière.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ne devront pas dépasser 9.00 mètres sous sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées.

ARTICLE UB 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toits en tuiles doivent utiliser des tuiles de surface courbe et présenter des pentes comprises entre 30 et 35 cm par mètre. Les toits-terrasses, les toitures végétalisées ou l'emploi de couvertures alternatives peuvent être admise si la construction correspond à une composition architecturale d'ensemble bien intégrée dans le site.

Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau de la voie, en façade sur rue et 1,80 mètre au-dessus du sol naturel, en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques, creuse, parpaing, matériaux synthétiques). Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

La restauration à l'identique des murs pleins de clôtures existants en matériaux traditionnels apparents (pierre, galets, briques pleines foraines, rougettes, violettes, barrots) est autorisée.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue pourront présenter un mur-bahut ou soubassement maçonné enduit de 0.8 mètre de hauteur maximale qui pourra être surmonté d'une grille, d'un

grillage, de lisse de bois ou de claustra, doublés ou non d'une haie végétale faite d'essences locales.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

▪ **Constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement par 50m²/SHON arrondie au nombre entier supérieur.

Dans les ensembles collectifs de plus de 300m² de SHON, la moitié des places au minimum devra être intégrée au bâtiment en rez-de-chaussée ou sous-sol. En outre, des emplacements pour cycles, couvert, seront prévus à concurrence de 1 emplacement pour 50m²/SHON

▪ **Constructions à usage de commerce :**

4 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de vente.

4 emplacements pour cycles par 100m² de surface de vente.

▪ **Equipements hôteliers :**

1 place de stationnement par chambre

▪ **Constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux :**

1 place de stationnement par poste de travail ; un garage à vélos couvert de taille adaptée

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement et d'emplacements pour cycles, doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les emplacements de stationnement destinés à accueillir plus de 5 véhicules motorisés devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 5 véhicules.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service. Pour des raisons de sécurité, un retrait du portail d'entrée sera imposé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait les dites places.

En conformité avec l'article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme, pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat le nombre de places de stationnement est limité à une place par logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres – Plantations :

Dans les espaces publics, la végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Dans les ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement soit minéral soit végétal dont la superficie sera au moins égale à 15 % de la surface totale de l'opération.

Les ensembles arborés localisés au document graphique au titre de l'article L.123-1,7° doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres raisonnés dans le cadre d'aménagements destinés au public ou bien pour des questions de sécurité peuvent être décidés par la collectivité. Les abatages seront compensés par des plantations de remplacement avec des essences équivalentes.

Dans tous les cas, une déclaration préalable sera nécessaire pour toute coupe ou abatage d'arbre. Le nettoyage du sous-bois, des buissons et taillis est admis.

Espaces boisés classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme :

On rappelle que le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le Maire instruit la déclaration et sollicite l'avis du préfet ; une opposition peut être formulée dans un délai d'un mois.

Sur le secteur UBa au hameau de Mazades (lieu-dit La Gave), les limites Est des parcelles situées à moins de 75 m d'axe de la RD 820, devront être végétalisées avec des arbustes d'essences locales à feuillage permanent, destinées à masquer la visibilité des constructions depuis la RD 820.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux constructions à destination artisanale, industrielle et commerciale.

Les Zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont fournies en annexes (annexe informatives PPRN). Ces zones clairement repérées précitées font l'objet de prescriptions spécifiques.

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 excepté celles énoncées à l'article 2 suivant :

- les constructions à usage agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités de la zone,
- les installations classées pouvant générer un périmètre de protection,
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions en sous-sol.

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 et qu'elles soient indissociables du bâtiment d'activité. En outre, la SHON correspondante à l'habitation et ses annexes sera intégrée à la structure principale du bâtiment.

Dans les secteurs inondables par la Mouillonne, à aléa faible du plan des zones inondables, les constructions autorisées devront présenter un plancher bas situé à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

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 et avoir 4 mètres de largeur d'emprise au minimum.

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 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.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement pour les eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques non traitées dans les fossés est interdite.

L'autorité compétente instruira de déversement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques destinées à contenir le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, voiries perméables, noues...) et limitant ou écrétant les débits de ces eaux.

Les aires de stationnements et de stockages extérieurs de plus de 100 m², associées aux constructions devront recevoir un dispositif de collecte et de traitement par passage à travers un décanteur déshuileur avant rejet dans le milieu.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis.

Pour les terrains dont les sols sont insuffisamment perméables (perméables inférieur à 20 mm/h mesurée, par exemple, au test de Porchet) :

- un système de rétention sera prévu pour réduire les rejets d'eaux pluviales.
- Les dispositifs de réduction doivent permettre à minima une rétention telle que le débit de fuite excédentaire résultant de l'aménagement de la parcelle n'excède pas 2l/s/ha pour une pluie cumulant 50 l/m² en 3h.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou d'un fossé de drainages, jouxtant la parcelle ou sa voie d'accès les aménagements réalisés sur un terrain et les voies d'accès privées, devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales en excès dans les réseaux publics ou vers les fossés.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux résiduelles vers le réseau collecteur quand il existe, ainsi qu'au libre écoulement des débits de fuite des dispositifs de réductions suscités doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Le remblai total ou partiel de tous fossés ou douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit sauf à réaliser des travaux de compensation restituant a minima les mêmes capacités hydrauliques des éléments remblayés.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, 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.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 48. Il est de 15 mètres minima par rapport aux axes des voiries secondaires de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faibles surface et nécessaires à la collectivité.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faibles surface et nécessaires à la collectivité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les parkings ne peut excéder 60 % de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres en toit-terrasse ou sous sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 2.20 mètres au-dessus du sol naturel ou de la voirie.

Est notamment interdit l'emploi brut à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques, creuses, parpaings, matériaux synthétiques). Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

Les clôtures sur rue pourront présenter un mur-bahut ou soubassement maçonné de 1 mètre de hauteur maximale. Elles pourront être surmontées ou constituées d'une grille, d'un grillage, de lisses de bois ou de claustra doublés ou non d'une haie végétale faite d'essences locales.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

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

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

▪ **Constructions à usage d'habitation :**

2 places par 120m² de SHON (arrondie à l'unité inférieure).

▪ **Constructions à usage de commerce :**

4 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de vente.

4 emplacements pour cycles par 100m² de surface de vente.

▪ **Equipements hôteliers :**

1 place de stationnement par chambre

▪ **Constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux :**

1 place de stationnement par poste de travail ; un garage à vélos couvert de taille adaptée

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement et d'emplacements pour cycles, doit être adapté aux besoins de l'opération.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains non équipés, non urbanisés situés en continuité des quartiers urbanisés.

La zone 1AUa est destinée à une urbanisation à vocation d'habitat. Cette zone pourra s'urbaniser, que par opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le secteur.

La zone 1AUb est destinée à une fonction mixte d'habitat et de commerce principalement, comportant des immeubles collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée. Cette zone ne pourra s'urbaniser, que par opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le secteur .les différentes opérations devront être menées en cohérence.

Les zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont fournies en annexe (annexe informative PPRN). Ces zones clairement repérées dans l'annexe précitée font l'objet de prescriptions spécifiques.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article 2 :

Pour les deux zones 1AUa et 1AUb :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôts, agricoles ou forestiers
- le changement de destination des constructions vers l'usage industriel ; entrepôt, agricoles ou forestier.
- Les aménagements, installations et travaux divers non liés aux constructions, soumis à permis ou déclaration préalable à l'exception des aires de jeux, de sports, de parcs et jardins, et de stationnement de véhicules ouvertes au public et de celles explicitement prévues à l'article 2 suivant,
- les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

- Les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, les cuves de carburant des véhicules.
- Les parcs d'attractions, les terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de plus de 24 des caravanes et de mobil-homes isolés.
- les pylônes support d'équipement de production électrique de plus de 11m de hauteur.
- Les pylônes support d'antenne de réseaux hertziens de plus de 11 m de hauteur.
- les dépôts à ciel ouvert
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- les constructions isolées ne faisant pas l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Pour la zone 1AUa seule :

- les commerces de plus de 300m² de SHON.
- les installations classées soumises à l'autorisation.

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

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

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

Pour la zone 1AUa seule :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitat à condition qu'elles s'intègrent dans des opérations d'ensemble qui respectent les orientations d'aménagement de secteur annexés au document.

Pour la zone 1AUb seule :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux commerces, aux bureaux ou à l'artisanat, à condition qu'elles s'intègrent dans des opérations d'aménagement du secteur annexé au document. Si plusieurs opérations d'ensemble portent sur la même zone, elles devront être définies de façons cohérentes entre elles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voiries nouvelles devront respecter les principes données dans les orientations d'aménagement du secteur du présent PLU .En particulier, conformément à ces principes, l'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements, les espaces publics et pour assurer des liaisons inter quartiers.

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.

Les voies structurantes (*indiquées dans les orientations d'aménagement*) au sein des secteurs auront a minima 6 mètre d'emprise ; elles pourront de façon partielle sur moins de la moitié de leur linéaire, intégrer des places de stationnements, sur un seul côté. Elles seront doublées de trottoirs ou allées piétonnière associées.

Les voies secondaires (*indiquées dans les orientations d'aménagement*) auront 4 mètres de largeur d'emprise au minimum.

Toutes les voies sont munies de caniveaux reliés aux collecteurs d'eau pluviale.

Des accès communs doivent être aménagés depuis la RD 12 pour le secteur 1AUb et chemin des Bruzes pour le secteur 1AUa pour des parcelles limitrophes en cas de propriété ou pour l'ensemble d'une opération (lotissement, ensembles d'habitations).

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Les accès doivent adaptés à l'opération projeté et aménagés de façons à ne pas présenter de difficultés ni de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès en cohérence avec les orientations d'aménagement du secteur.

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.

Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnements publics.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques destinées à contenir le volume des eaux pluviales (usages des espaces verts, voiries perméables, noues...) et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

L'ensemble de la voirie ainsi que les aires de stationnement collectives de plus de 100m², associées aux constructions devront recevoir un dispositif de collecte et de traitement par passage à travers un décanteur déshuileur avant rejet dans le milieu. Une installation commune à la voirie et à toutes les aires de parking du même secteur ou se raccorderont les réseaux de collecte des eaux pluviales est possible.

Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur la place des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales résiduelles vers le réseaux public ou vers le fossé, ainsi qu'au libre écoulement des débits de fuite des dispositifs de réduction sus-cités doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

C'est disposition ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface et nécessaires à la collectivité.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. Concernant les autres voies existantes ou futures, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie.

Pour les voies piétonnières ou cyclables accolées en contre-allée aux voies pour les automobilistes, l'axe de la chaussée des autres voies existante ou futures.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface et nécessaires à la collectivité.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'exploitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant
- Lorsque le construction correspond à l'extension au même gabarit sur une parcelle voisine non construite, dans le respect d'aménagement de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface et nécessaires à la collectivité.

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

La distance minimum entre deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, est fixée à la hauteur au faitage de la plus grande des deux constructions.

Toutefois, la distance pourra être réduite lorsque la construction correspond à l'extension au même gabarit dans le respect architectural de la modénature, d'un immeuble collectif existant et selon les principes des orientations d'aménagement de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques autorisés, de faible surface nécessaire à la collectivité.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions en projection brute, y compris les voiries et parking ne pourra excéder 40 % pour chaque opération.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :
Non réglementé.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière

Les constructions sous forme d'immeubles collectifs à usage mixte d'activités de commerce et d'habitat ne devront pas dépasser 9 mètres sous sablière.

ARTICLE 1AU 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les toits-terrasses, les toitures végétalisées ou l'emploi de couvertures alternatives peuvent être admise si la construction correspond à une composition architecturale d'ensemble bien intégrée dans le site et respectant les orientations d'aménagement de la zone.

Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti alentour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines. La végétalisation des façades est admise.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du niveau de la voie, en façade sur rue et 1,80 mètre au-dessus du sol naturel, en limite séparative.

Est notamment interdit l'emploi brut à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques, creuse, parpaing, matériaux synthétiques). Les clôtures maçonnées devront être traitées sur les deux faces.

Les clôtures sur rue des constructions d'habitat pourront présenter un mur-bahut ou soubassement maçonné enduit de 0.7 mètre de hauteur maximale qui pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisse de bois ou de claustra, doublés ou non d'une haie végétale faite d'essences locales.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

▪ **Constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement par 60m²/*SHON (arrondie au nombre supérieur).

Dans les ensembles collectifs de plus de 300 m² de SHON, la moitié des places au minimum devra être intégré au bâtiment en rez-de-chaussée ou en sous-sol.

En outre, des emplacements pour cycles, couverts, seront prévus à concurrence de 1 emplacement pour 50m² /SHON

▪ **Constructions intégrant des commerces :**

4 places au minimum par tranche de 100 m² de surface de vente.

4 emplacements pour cycles par 100m² de surface de vente.

▪ **Equipements hôteliers :**

1 place de stationnement par chambre

▪ **Constructions à usage d'activités artisanales ou de bureaux :**

1 place de stationnement par poste de travail ; un garage à vélos couvert de taille adaptée.

▪ **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement et d'emplacements pour cycles, doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les emplacements de stationnement destinés à accueillir plus de 5 véhicules motorisés devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 5 véhicules.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service. Pour des raisons de sécurité, un retrait du portail d'entrée sera imposé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait les dites places.

En conformité avec l'article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme, pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat le nombre de places de stationnement est limité à une place par logement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

La rangée d'arbres de la RD 12 sur le secteur 1 AUb sera complétée par de arbres d'essence locale sur les morceaux de linéaires non arborés.

Dans les ensembles collectifs de plus de 300m², il sera créé un espace collectif d'accompagnement soit végétal couvrant au moins 80% des surfaces non affectées aux constructions et aux aménagements de voirie et de parking.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU sont destinées à satisfaire les besoins à moyen et long termes en terrains urbanisables pour l'habitat, les commerces et les services.

L'ouverture à l'urbanisation pour chacune des zones s'effectuera par modification du PLU.

Les constructions existantes pourront faire l'objet dans la zone 2AU d'aménagements, de rénovations, et d'extensions mesurées.

Les bâtiments agricoles à architecture traditionnelle déjà présentes sur le secteur peuvent changer d'affectation vers l'habitation ou vers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Les zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont fournies en annexe (annexe informative PPRN). Ces zones clairement repérées dans l'annexe précitée font l'objet de prescriptions spécifiques.

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

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations de panneaux solaires au sol,
- le stationnement de plus de 24h des caravanes et mobil-homes isolés
- les pylônes support d'équipement de production électrique de plus de 11m de hauteur.
- Les pylônes support d'antenne de réseaux hertziens de plus de 11 m de hauteur.
- les dépôts à ciel ouvert
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- toutes autres constructions ou installations, excepté celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 suivant.

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

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements le permet :

- L'aménagement la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les piscines recouvertes ou non associés à ces constructions,
- Les constructions de faible emprise au sol (moins de 100m²) nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général ou de services publics (réseaux, voirie).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Les autres constructions autorisées devront être implantées à une distance supérieure à 20m des axes des voiries.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement public autorisées à l'article 2.

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

En cas d'aménagement ou d'extension, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les autres constructions autorisées devront être implantées à une distance supérieure à 20m des axes des voiries.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipement public autorisées à l'article 2.

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions, réfection ou aménagement doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes ou des constructions d'origine.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les ensembles arborés localisés au document graphique au titre de l'article L.123-1,7° doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abatages d'arbres raisonnés dans le cadre d'aménagements destinés au public ou bien pour des questions de sécurité peuvent être décidés par la collectivité. Les abatages seront compensés par des plantations de remplacement avec des essences équivalentes.

Dans tous les cas, une déclaration préalable sera nécessaire pour toute coupe ou abatage d'arbre. Le nettoyage du sous-bois, des buissons et taillis est admis.

Espaces boisés classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme :

On rappelle que le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements .Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le Maire instruit la déclaration et sollicite l'avis du préfet ; une opposition peut être formulée dans un délai d'un mois.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AUY sont principalement destinées aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel.

L'ouverture à l'urbanisation pour chacune des zones s'effectuera par modification ou révisions simplifiée du PLU.

Elles ne comportent pas de construction à ce jour susceptible de recevoir des extensions.

Les zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont fournies en annexe (annexe informative PPRN). Ces zones clairement repérées dans l'annexe précitée font l'objet de prescriptions spécifiques.

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

ARTICLE 2AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations de panneaux solaires au sol,
- le stationnement de plus de 24h des caravanes et mobil-homes isolés
- les pylônes supports d'équipement de production électrique de plus de 11m de hauteur.
- les dépôts à ciel ouvert
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- toutes autres constructions ou installations, excepté celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 suivant.

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

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements le permet :

- les constructions, affouillement et remblais nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général ou de services publics (réseaux, voirie, gestion des eaux) dont la réalisation sur la zone est justifiée par des impératifs techniques ou économiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées devront être implantées à une distance supérieure à 20m des axes des voiries.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public autorisées l'article 2.

ARTICLE 2AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions démontables destinées à l'exploitation agricole devront être implantées à une distance de la limite séparative de 20 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les ensembles arborés localisés au document graphique au titre de l'article L.123-1,7° doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres raisonnés dans le cadre d'aménagements destinés au public ou bien pour des questions de sécurité peuvent être décidés par la collectivité. Les abatages seront compensés par des plantations de remplacement avec des essences équivalentes.

Dans tous les cas, une déclaration préalable sera nécessaire pour toute coupe ou abatage d'arbre. Le nettoyage du sous-bois, des buissons et taillis est admis.

Espaces boisés classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme :

On rappelle que le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements .Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le Maire instruit la déclaration et sollicite l'avis du préfet ; une opposition peut être formulée dans un délai d'un mois.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions liées à cette activité.

Les zones concernées par les risques d'inondation et de mouvement de terrain sont fournies en annexe (annexe informative PPRN). Ces zones clairement repérées dans l'annexe précitée font l'objet de prescriptions spécifiques.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions exceptées celles énoncées à l'article 2 suivant.

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

Sont autorisées sous condition sur le secteur A :

- les constructions et installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles se situent à plus de 150m d'une zones UB ; UA, AU ou d'une habitation existante située en zone Nh.
- les constructions à usage d'habitation y compris les annexes des constructions (abris de jardin, piscines et abris de voitures), à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et à proximité des bâtiments d'exploitations ou pour des raisons de sécurité.

Sur l'ensemble du secteur :

- les constructions, affouillement et remblais nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général ou de services publics pour les réseaux, la voiries, les pistes cyclables et sentiers piétonniers, la gestion des eaux et la sécurité publique et dont la réalisation sur la zone est justifiée par des impératifs techniques, économiques ou de sécurité publique.
- Les extensions modérées de constructions et installations existants nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 30% de la SHON existante,
- Les abris de jardins en bois totalisant moins de 20m² de SHOB (Surface Hors D'œuvre Brute)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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 et avoir 4 mètres de largeur d'emprise au minimum.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout nouvel accès direct sur la RD 28 est interdit.

Lorsqu'ils sont en conformité avec les orientations d'aménagement définis sur les secteurs ou lorsqu'ils sont inscrits sur les schémas départementaux, les créations de chemins piétonniers et cyclables sont autorisées.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation ainsi qu'aux recommandations fournies dans les annexes sanitaires et modulées par la carte d'aptitude des sols ou bien par expertise effectuée par un organisme compétent. Le dispositif de traitement et de rejet doit en outre être agréé par l'organisme compétent en matière de contrôle de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le fossé est interdite.

Réseaux

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique aucune construction ne devra être implantée à une distance inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 820,
- 35 mètres de l'axe de la voie ferrée pour l'habitat
- 25 mètres de l'axe de la RD 12 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres de l'axe de la RD 43 pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe des autres voies pour l'ensemble des constructions.

Ces règles de calcul ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination des constructions existantes ainsi qu'à leurs extensions à condition qu'elles soient édifiées avec un recul au moins égal au recul existant.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les extensions et l'aménagement des constructions existantes pourront être édifiés avec le même recul que le bâtiment existant.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres sous sablière.

ARTICLE A 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

ARTICLE A 12 : 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 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1,7°, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle sur la commune. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- *Un secteur Nc réservé à l'ouverture et à l'exploitation des carrières*
- *un secteur Nh correspondant à de l'habitat diffus existant, dans des zones faiblement équipées, pour lesquelles l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés*
- *Un secteur Nb correspondant aux espaces boisés ; outre le régime forestier qui s'applique sur la majeure partie du secteur, les bois sont classés en EBC, soit protégés au titre de l'article L.123-1-7.*

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et occupations exceptées celles énoncées à l'article 2 suivant et les reconstructions après sinistres.

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

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

◆ Dans le secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas excéder 20 % de la surface hors-œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U., sans création de logements nouveaux. Lorsque la construction se situe à moins de 75m de la RD 820 l'extension ne peut se faire qu'en retrait de la construction existante.
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

◆ Dans le secteur Nc :

- les équipement et constructions provisoires nécessaires à l'exploitation des carrières.

- les constructions, affouillement et remblais nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général ou de services publics (réseaux ; voirie, gestions des eaux) les pistes cyclables et sentiers piétonniers, la gestion des eaux et la sécurité publique et dont la réalisation sur la zone est justifiée par des impératifs techniques, économiques .

◆ Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des zones Nc et des Espaces Boisés Classés :

- les services ou équipements d'intérêt collectifs suivant :
 - les aires de pique-nique
 - les chemins piétonniers et les piste cyclables
- les constructions, affouillement et remblais nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations d'intérêt général ou de services publics (réseaux, voiries, gestions des eaux) dont la réalisation sur la zone est justifiée par des impératifs techniques ou économiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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 et avoir 4 mètres de largeur d'emprise au minimum.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation ainsi qu'aux recommandations fournies dans les annexes sanitaires et modulées par la carte d'aptitude des sols ou bien par expertise effectuée par un organisme compétent. Le dispositif de traitement et de rejet doit en outre être agréé par l'organisme compétent en matière de contrôle de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le fossé est interdite.

Réseaux

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique aucune construction ne devra être implantée à une distance inférieure à :

- 75 mètres de l'axe de la RD 820,
- 25 mètres de l'axe de la RD 12 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres de l'axe de la RD 43 pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe des autres voies pour l'ensemble des constructions.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces distances, les extensions ne peuvent se faire qu'en retrait du bâti existant, si ces extensions respectent le recul ci-dessus, ou, dans le cas contraire, à l'arrière uniquement du bâti existant relativement à la voie.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les extensions et l'aménagement des constructions existantes pourront être édifiés avec le même recul que le bâtiment existant.

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

Néant.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres sous sablière sauf en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments qui eux même dépassent cette hauteur.

ARTICLE N 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Les zones Nb (espace boisés) le défrichage ne peut être autorisé que sur de faibles emprises et devra être compensé par des plantations équivalentes dans le voisinage de la coupe.

Les ensembles arborés localisés au document graphique au titre de l'article L.123-1,7° doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abatages d'arbres raisonnés dans le cadre d'aménagements destinés au public ou bien pour des questions de sécurité peuvent être décidés par la collectivité. Les abatages seront compensés par des plantations de remplacement avec des essences équivalentes.

Dans tous les cas, une déclaration préalable sera nécessaire pour toute coupe ou abatage d'arbre. Le nettoyage du sous-bois, des buissons et taillis est admis.

Espaces boisés classés (EBC) délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé