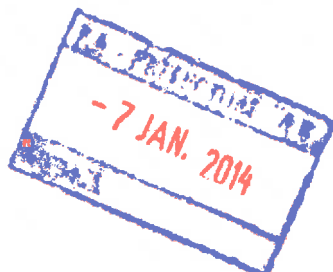


COMMUNE DE SALIES - DE - BEARN

3



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

REGLEMENT

DOSSIER APPROUVE LE

11 décembre 2013

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 11 décembre 2013*



PLU

Révision prescrite le	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Mise à l'enquête le	Approuvé le
19/12/1999	25/02/2002	19/07/2002	11/02/2008	02/07/2008
11/12/2008	22/10/2010 & 22/12/2011	26 avril 2012	06/10/12	28/03/2013



B.WAGON
et Service Urbanisme Ville de Salies-de-Béarn

30/01/2013

TABLE DES MATIERES DU REGLEMENT

PREAMBULE DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U

ZONE UA		Zone urbaine dense, bâtie en continu.
ZONE UB		Zone urbaine de densité moyenne Bâti en continu et ou en discontinu
	secteur UBa	Secteur résidentiel, sans possibilité de création de commerces nouveaux
ZONE UC		Zone urbaine formée de collectifs en cité jardin
ZONE UD		Zone urbaine à faible densité Bâti en discontinu
	secteur UDa	Secteur résidentiel, sans possibilité de création de commerces nouveaux
	secteur UDd,	Secteur ne disposant pas de l'assainissement autonome
	secteur UDL	Secteur destiné à l'accueil touristique et de loisirs
	secteur UDy	Secteur occupé par des activités commerciales
ZONE UE		Zone urbaine destinée aux équipements et à l'accueil
	secteur UEt	Secteur destiné aux activités et à l'accueil lié à l'eau thermale et au thermalisme.
	secteur UEm	Secteur correspondant à la maison de retraite
	secteur UEs	Secteur du collège
ZONE UY		Zone d'activités incompatibles avec l'habitat
	secteur UYd	Zone d'activité sans installation commerciale

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONE AU

ZONE 1 AU		Zone à urbaniser simple
	secteur 1AUa	Secteur sans possibilité de commerces nouveaux
ZONE 1 AUy,		Zone à urbaniser simple pour les activités et le commerce
ZONE 2 AU		Zone à urbaniser stricte
	Secteur 2 AUa	Secteur sans possibilité de commerces nouveaux
	Secteur 2 AUy	Zone à urbaniser stricte pour les activités et le commerce

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONE A

ZONE A		Zone agricole
	Secteur Ah	Secteur où peut être accueilli l'habitat non limité à l'exploitant agricole

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - ZONE N

	Secteur Ne	Secteur où peuvent être accueillis des équipements
	Secteur Ng	Secteur où peuvent être accueillis les golfs et aux équipements liés au golf
	Secteur Nh	Secteur où peut être accueilli l'habitat
	Secteur Nt	Secteur destiné aux activités liées à l'eau thermale.
	Secteur NL	Secteur destiné aux activités sportives de plein air
	Secteur Nm	Secteur destiné aux loisirs et sports motorisés
	Secteur Ny	Secteur d'enfouissement des déchets
	Secteur Nj	Secteur pour les jardins collectifs

L'indice « p » ajouté au zonage précise les zones et secteurs situés dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. de Salies-de-Béarn,

Voir annexes au P.L.U..

PREAMBULE

1 – LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

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

- les constructions
- les démolitions
- les gîtes ruraux
- les installations classées
- les carrières
- les campings
- le stationnement des caravanes
- les clôtures
- les plantations, défrichements, coupes et abattage d'arbres

Parmi les constructions, on distingue conformément à l'article 123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir les mêmes destinations que le local principal (R.421-17-b).

1 - Sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois:
A/ les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

B/ les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443.4 ou R.443.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;

C/ les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

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

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

- la conservation des sites et monuments
sont soumis aux dispositions en vigueur.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration (article R 421-3.2).

Une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être notifiée au pétitionnaire avant la clôture de l'enquête publique.

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

2 – LE TERRAIN

1. Unités foncières

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

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière, toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant, qui appartiennent au même propriétaire.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives (ligne qui sépare l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Dans le cadre d'un lotissement, chaque lot défini dans le plan de découpage constitue une unité foncière, même dans le cas où une personne s'est rendue acquéreur de plusieurs lots.

Dans ce cas précis, les limites entre lots sont considérées comme des limites séparatives au sens des articles 7 du présent règlement, sauf procédure de lotissement selon les dispositions de l'article L.315.3 du Code de l'Urbanisme.

2. Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.L.U. de 2012 (arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat du 09/09/1990).

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

3. Evacuation des déblais – traitement et valorisation des déchets de chantier

Toute opération d'aménagement ou de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais et déchets de chantier de terrassement, de démolition ou de construction. Le mode d'élimination de ceux-ci devra être conforme aux dispositions des lois et règlements en vigueur (1), notamment en ce qui concerne leur tri sélectif et leur valorisation.

3 – LES DIVISIONS FONCIERES

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

Lotissements (article L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

...
 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

4 – LES HABITATIONS

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

Un groupe de logements peut s'accompagner d'une division foncière dans les conditions prévues l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

Le C.O.S. définit ainsi le "droit à construire" dont on dispose, à savoir le nombre de m² de plancher maximal constructible sur le terrain: maison, cabanon, vérandas, etc.

5.1 – Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123.10 du Code de l'Urbanisme).

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

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de bâties sur la parcelle ou l'unité foncière et à chaque niveau de la construction.

5.2 – Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et 332.16 du Code de l'Urbanisme. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières est déduite des possibilités de construction.

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

5.3 - « Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

5.4 – il ne faut pas confondre le C.O.S. avec le coefficient d'emprise qui est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de l'unité foncière y compris les cessions gratuites éventuelles.

5.5 – Les droits issus de l'application du C.O.S. peuvent être réduits par la configuration du terrain, par l'accumulation des règles d'implantation de hauteur et l'appréciation de l'insertion architecturale.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie hors tout à la surface du terrain non comprises les cessions gratuites éventuelles,

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

7 – LES ESPACES LIBRES – LE STATIONNEMENT – LES ESPACES BOISES – LES MARGES DE RECULEMENT

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

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

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

7.2 – Des terrains peuvent être classés par ce Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions. Leur modification ne peut être faite que par révision du P.L.U..

7.3 – des terrains ou parties de terrains sont couverts d'une protection des espaces verts (jardins, parcs, masses boisées) en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Les conditions de constructibilité y sont réduites, suivant le règlement édicté aux articles 1 et 13. Leur modification ultérieure pourra relever, en cas de nécessité, à la différence des Espaces Boisés Classés, d'une simple procédure de modification du P.L.U..

7.4 – Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...).

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie)
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.
- D'harmoniser l'implantation des constructions entre elles (exemple villas successives en retrait homogène par rapport à la voie).

Les marges de reculement sont inconstructibles. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 – LA VOIRIE ET LES ACCES

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

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

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

8.2 – Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 8.1).

Les raccordements de voirie à la voie publique, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtement des chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc...) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir paragraphe 8-1).

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

9- L'ALIMENTATION EN EAU ET LA DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau et la desserte en assainissement sont réalisées conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'A.R.S., en mairie et la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

10 – PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

11 – OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET COLLECTIF

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

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

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt collectif:

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

Ces critères combinés excluent les opérations de logements ou de lotissements, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui

peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

12 – NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES

Les nuisances dues aux activités agricoles s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités (article L.122.16 du Code de la Construction).

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

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 – Portée respective du règlement et des autres lois et règlements relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol

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

Sont et demeurent notamment applicables :

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme (REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, Livre 1, titre 1, chapitre 1, section première)

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

- 4) Cinq ans après l'achèvement du lotissement, si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques (10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir).
- 5) La loi paysage du 8 janvier 1993, qui a modifié plusieurs codes et la loi n°83-8.
- 6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.
- 7) La loi sur l'eau du 30 décembre 2006.
- 8) La loi du 9 février 1994 : LOI no 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
- 9) La loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au règlement de la protection de l'environnement, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 10) La loi n°96-1236 sur l'Air du 30 décembre 1996
- 11) La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complété et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- 12) La loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.)
- 13) Le « Grenelle 2 » de l'Environnement
- 14) Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme

Article 3 – Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

- Des secteurs soumis à des nuisances de bruit, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions

retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes.

- Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN, RD) et des autoroutes, en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine également :

- **Des emplacements réservés :**
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**
Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Article 4 – Adaptations mineures

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 6 – ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU P.L.U., EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23-h.

La démolition d'une construction identifiée au P.L.U. comme devant être protégée ou située dans un périmètre délimité en application de l'article L.123-1-5-7, est soumise à permis de démolir (Article R.421-28-e du Code l'Urbanisme).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
« U »

CHAPITRE UA – Dispositions applicables à la zone UA (UAp)

Caractère général de la zone UA

Cette zone, qui fait partie de la Z.P.P.A.U.P. en totalité, est donc dotée de l'indice « p » : UAp.

La zone UA qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour des logements, commerces et bureaux.

Elle correspond à l'ensemble urbain historique protégé. La majorité du bâti compris dans la zone présente un intérêt patrimonial.

Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques.

Risques de ruissellement : le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

Rappel :

- *les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,*
- *les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection)*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article L.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

Article UA 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravanning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les aires de sports ou de loisirs motorisés

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

Article UA 2– Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- a. les installations classées soumises à déclaration, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- b. l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumises à autorisation, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- c. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- d. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, sauf reconstitution pour des raisons historiques et sauf les ouvrages nécessaires à l'hydraulique et la voirie.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- * les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- * l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision du PLU 2013,
- * les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- * les aires de sports et loisirs,
- * les piscines non couvertes,
- * les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- * les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- * La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- * la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

En zones de risques de crue torrentielle du Saleys, couvertes au plan par une trame quadrillée bleue, des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Le patrimoine architectural protégé bénéficie des conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Article UA 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... ;
2. La largeur minimum de la chaussée doit être de quatre mètres, toutefois si la longueur de la voie est inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à trois mètres
3. 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 ;
4. 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour,
5. L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants

Article UA 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

1 – Eau

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

2- Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- Toute opération d'urbanisation pourra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat. Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

Article UA 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées à l’alignement.

Un recul peut toutefois être accepté ou imposé, dans la marge de 0 à 5 mètres,

- s’il contribue à un meilleur urbanisme, notamment en assurant la continuité visuelle de façades successives
- s’il permet de sauvegarder des arbres
- pour les ouvrages souterrains
- s’il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d’électricité ou de téléphone) et les locaux d’abris à conteneurs d’enlèvement des ordures ménagères.

Les saillies de balcons (ouverts et non clos) et de toitures sont admises dans la limite de 1,50 m et du respect des gabarits de circulation s’il y a lieu.

Les encorbellements de façades pourront être admis s’ils participent à l’aspect architectural existant et s’ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0,80 m pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0,40 m par niveau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

Article UA 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments sont implantés sur toute la largeur de l’unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si la configuration de la parcelle l’impose.

Dans le cas où l’une des limites séparatives correspond à un cours d’eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge de ce cours d’eau.

Une implantation différente de celle résultant de l’application des alinéas précédents peut être acceptée pour,

- les annexes techniques des réseaux (notamment d’électricité ou de téléphone) et les locaux d’abris à conteneurs d’enlèvement des ordures ménagères.
- l’aménagement, la restauration et l’extension des constructions existantes, au jour de l’approbation du Plan Local d’Urbanisme,
- les ouvrages souterrains
- la reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l’approbation du Plan Local d’Urbanisme.
- Après sinistre, la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

Article UA 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Toutefois cette règle ne s'applique pas,

- lorsque l'opération se traduit par une compensation par la création d'espace non bâti en remplacement de l'implantation nouvelle,
- Pour l'adaptation architecturale à des fins de réduction des déperditions d'énergie.

Article UA 9 – L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 10 – La hauteur maximale des constructions

1 – Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés au dessus du rez de chaussée (R+2), soit 9,00 mètres à l'égout du toit. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

La surface habitable en mansarde est considérée comme un étage plein.

4 – Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées:

- dans la limite de la hauteur des façades ou de l'une des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus élevées.
- dans la limite de quatre mètres pour les pignons implantés à l'alignement, avec application de la clause la plus favorable.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions techniques le nécessitent.
- L'aménagement, la restauration des constructions existantes, au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- La reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, après sinistre,
- la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

5 – Lorsqu'une construction existante est démolie et remplacée ou est modifiée par surélévation, une hauteur supérieure à l'existant avant démolition ou modification peut être interdite pour des raisons patrimoniale, esthétique ou historique ou pour préserver une perspective ou l'harmonie d'une continuité urbaine.

Article UA 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le règlement de la ZPPAUP s'applique, voir pièce annexée au PLU

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

• Capteurs solaires

a. l'installation de capteurs solaires thermiques

L'installation de capteurs solaires thermiques peut être admise, à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas 15cm le nu supérieur de la couverture,
- de présenter une géométrie simple (rectangle ou carré), s'il s'agit d'un panneau,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé

On privilégiera,

- l'emploi de tuiles solaires, de ton rouge

ou

- l'implantation au sol, s'il s'agit de panneaux,

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

b. Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

L'installation de capteurs solaires photovoltaïques peut être admise, à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas 15cm le nu supérieur de la couverture,
- de présenter une géométrie simple (rectangle ou carré), s'il s'agit d'un panneau,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé
- de ne pas couvrir de plus de 25% la surface d'un pan de toiture d'un immeuble pour les parties visibles de l'espace public,

On privilégiera,

- l'emploi de tuiles solaires, de ton rouge

ou

- l'implantation au sol, s'il s'agit de panneaux,

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

• Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

La fermeture de galeries, de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création

architecturale et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

- De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- De ne pas porter sur des immeubles protégés

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- a. Bâti protégé

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

- b. Bâti existant non protégé

- Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,,
 - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Pour les autres façades,
 - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

- c. Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

AUTRES INSTALLATIONS

Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés

Article UA 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois si la nature de l'opération le justifie le stationnement des véhicules peut être imposé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les espaces libres sont soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations sur l'unité foncière ou à proximité.

Lorsqu'un espace privé se trouve en continuité avec l'espace public, sans clôture, il pourra être demandé de traiter l'espace libre soit en herbe, soit en sol de même aspect que celui de l'espace public ; en règle générale, les espaces libres de petite dimension en contact avec des rues pavées doivent être pavés avec de la pierre naturelle de même nature que celle mise en œuvre sur la rue, la différence de statut de ces espaces pouvant être distinguée par le calepinage ou la taille de pierre.

Article UA 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE UB – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère général de la zone UB

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

Il est distingué

- un secteur UBa dans lequel la création de commerces nouveau est interdite ; le secteur UBa, essentiellement résidentiel, comprend une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant dont la protection générale s'inscrit dans l'objectif de développement et de mise en valeur de la commune.
- Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques
- Risques de ruissellement : le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.
- Les secteurs UBp, UBap.
En outre des parties de la zone UB et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P., l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent : en UBp et UBap, outre les règles du P.L.U. applicables respectivement à la zone UB et aux secteurs UBa, et UBa, les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

Rappel :

- Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
 - les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- Démolitions :
 - les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,
- Clôtures :
 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme.
 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalables, en dehors des secteurs de la ZPPAUP, indicés « p », par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008.

Article UB 1– Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les aires de sports et de loisirs motorisés

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

En outre,

En secteur UBa, est interdit

- La création de commerces nouveaux (l'extension des commerces existant reste autorisée)

Article UB 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- a. les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- c. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- d. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- e. Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision du P.L.U. de 2013
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

En zones de risques de crue torrentielle du Saleys, couvertes au plan par une trame quadrillée bleue, des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Article UB 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
2. 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 ;
3. 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
4. l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UB 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau

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

2 – Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Article UB 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité. Les venelles traditionnelles ouvertes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. Règlement en zone UB et en secteur UBa,

- **En l'absence de ligne d'implantation portée au plan de zonage,** les constructions doivent être implantées en priorité dans une bande de 25,00 m à partir de l'alignement. Les constructions peuvent être prolongées au delà,
 - si les 2/3 de leur emprise bâtie du projet se situent dans la bande des 25,00m,
 - ou

- pour l'extension des constructions déjà implantées, en tout ou partie au delà de 25,00 m de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas

- aux constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins) et aux installations sportives et de plein air.
- aux constructions sur des parcelles existantes à l'approbation de la révision du PLU 2013 qui ne disposent pas de façade sur voie autre que l'emprise d'accès.

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises ou imposées :

- Pour les terrains situés en deuxième rang, par rapport à la voie de desserte, antérieurement à l'approbation du P.L.U..
- Pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles de ces paragraphes.
- lorsque la parcelle donne sur une emprise publique telle que voie piétonne ou piste cyclable qui n'est pas en surlargeur de voie.
- Pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).
- Toute construction à usage d'annexe, non accolée à la construction principale doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres. Lorsque la parcelle est bordée par deux voies, ce recul ne s'impose que sur la voie de desserte de la parcelle ; toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie.

- **Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage,**

les bâtiments principaux doivent être implantés dans une bande de 25,00m à partir de la ligne d'implantation, dans les mêmes conditions qu'énoncé au paragraphe précédant. Toutefois, les (garages, appentis, abris de jardins) et les constructions sportives et de plein air (telles que piscines), doivent être implantées au delà de la ligne d'implantation.

La ligne d'implantation est portée au plan, les dimensions à retenir pour le recul est le chiffre arrondi en mètre inférieur à partir des distances mesurées sur le plan (exemple recul de 6,75m mesuré sur le plan = recul de 6,00m à prendre en compte à partir de l'alignement).

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

Article UB 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition visant à faciliter, l'économie d'énergie, la densification et le renouvellement urbain, en application du Grenelle 2 :

Dans une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- Les constructions doivent être implantées soit sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s) soit en recul d'une ou des limites séparatives.

- Lorsque la construction est implantée en recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale 3,00 m,

Au-delà d'une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Les débords de toits sont admis, dans la marge de recul, dans la limite de 0,50m.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d'eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.
- pour les piscines dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

Article UB 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 – L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 10 – La hauteur maximale des constructions

1. DEFINITIONS

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

2. REGLE GENERALE

Dans la bande de 25,00 m prise par rapport à l'alignement,

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder

- 11,00 m au faitage
- 6,50 mètres à l'égout de toiture en pente
- 7,50 à l'acrotère de terrasse

soit l'équivalent, à titre indicatif, de 2 niveaux superposés et un étage partiel en comble (R+1+C).

Au-delà de la bande de 25,00 m prise par rapport à l'alignement,

Au-delà de la bande de 25,00 m prise par rapport à l'alignement mentionnée ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est de

- 6,00 m au faitage des toitures en pentes et 3,00 m à l'égout de toiture
- 4,00 m à l'acrotère de terrasse

3. AUTRES DISPOSITIONS

Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.

La surface habitable en mansarde est considérée comme un étage plein.

Une hauteur supérieure est admise

- en cas d'accolement à une construction plus élevée
- pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension.
- dans la limite de quatre mètres supplémentaires lorsque les pignons sont implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus élevées, avec application de la clause la plus favorable.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

Article UB 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

1 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

En Zone UB et les secteurs, sauf en secteurs UBp et UBap:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Lorsqu'un volume bâti présente une façade sur un linéaire de plus de 20,00m, il pourra être demandé de décomposer le volume en plusieurs volumes accolés ou dissociés pour éviter la présence de grandes masses bâties dans les parties pavillonnaires de la zone.

1 - Murs des constructions

Lorsqu'ils sont réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair Les finissages d'enduits seront talochés à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs".

Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs : les fenêtres ouvertes sur l'espace public doivent être de proportion plus haute que large

Lorsqu'ils sont réalisés en structures légères (bois, métal), les parties pleines des parois opaques seront traitées en surface uniforme blanc ou blanc cassé.

2 - Couvertures :

- Pour les pentes d'aspect traditionnel (tuile Picon ou ardoise), les couvertures doivent présenter au minimum 60% de pente et correspondre aux pentes d'utilisation traditionnelle des matériaux.
- Dans les autres cas, les couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 35% de pente.
- Le matériau de couverture sera d'aspect terre-cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- La couverture sera réalisée en tuile plate, lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates,
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,

- si une construction doit être édifée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
- pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,

Une toiture terrasse peut être admise lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente ou lorsqu'elle correspond à l'extension d'un rez de chaussée, sous réserve d'une bonne insertion architecturale à l'existant.

3 – Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

les portails de clôtures

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

4 – Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants en grandes surfaces sont interdits.

Dans tous les cas les façades devront répondre à l'expression propre au bâti traditionnel:

- s'inscrire dans l'emprise du rez-de-chaussée de l'immeuble, uniquement.
- présenter une unité d'expression par largeur de façade d'immeuble, en respectant les coupures de style d'un immeuble à l'autre: lorsque le commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, une lecture différenciée de la devanture doit être exprimée, même très légèrement, d'un immeuble à l'autre
- maintenir la présence de parois pleines représentant visuellement la structure porteuse de l'immeuble, soit en maintenant cette structure apparente si elle présente une grande qualité architecturale, soit en l'habillant d'une forme de devanture si elle ne présente pas d'intérêt ou si elle est enduite.
- éviter les encadrements fantaisistes, à forte dissymétrie d'expression, ou à utilisation de matériaux différents, etc...

- rideaux et volets de devantures

Les rideaux ou volets roulants extérieurs sont interdits. Les rideaux roulants anti-effraction à lamelles ou à mailles sont autorisés à l'intérieur derrière la vitrine, ou les volets de devantures en bois peint sont autorisés à l'extérieur.

5° - Les ouvrages techniques apparents:

- a) **Les édifices techniques:**
Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.
- b) **Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie**
Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.
- c) **Les citernes**
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- d) **Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :**
La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en

façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

6° - Abords des constructions et espaces verts:

Les espaces libres non clos situés en continuité des voies publiques doivent être traités en harmonie avec celles-ci.

Si les sols sont pavés ou dallés on fera appel à des matériaux identiques à ceux de la voie lorsque celle-ci est pavée ou dallée en tout ou partie (même couleur, grain et taille de pierre).

Les espaces libres d'une surface supérieure à 100m² ne seront pas imperméabilisés sur plus de 40% de leur surface sauf usage nécessitant l'accès des véhicules où des activités.

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définies à l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

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

7° - Les installations ou dispositions visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Capteurs solaires

- c. l'installation de capteurs solaires thermiques

L'installation de capteurs solaires thermiques peut être admise, à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas 15cm le nu supérieur de la couverture,
- de présenter une géométrie simple (rectangle ou carré), s'il s'agit d'un panneau,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé

On privilégiera,

- l'emploi de tuiles solaires, de ton rouge

ou

- l'implantation au sol, s'il s'agit de panneaux,

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

- d. Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires

L'installation de capteurs solaires photovoltaïques peut être admise, à condition

- de s'insérer dans la couverture, suivant les mêmes pentes avec un relief, si nécessaire, n'excédant pas 15cm le nu supérieur de la couverture,
- de présenter une géométrie simple (rectangle ou carré), s'il s'agit d'un panneau,
- de s'insérer dans la composition de la couverture,
- de ne pas porter sur un immeuble protégé
- de ne pas couvrir de plus de 25% la surface d'un pan de toiture d'un immeuble pour les parties visibles de l'espace public,

On privilégiera,

- l'emploi de tuiles solaires, de ton rouge

ou

- l'implantation au sol, s'il s'agit de panneaux,

Dans tous les cas, lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

L'installation de panneaux photovoltaïques à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

La fermeture de galeries, de loggias ou la création de vérandas en bow-window sur les façades des édifices non protégés peut être admise si elles contribuent à une création architecturale et à condition d'un traitement cohérent et concomitant des travées, loggias ou balcons sur l'ensemble de la façade concernée.

- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

- De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- De ne pas porter sur des immeubles protégés

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

⊙ Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

d. Bâti protégé

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

e. Bâti existant non protégé

- Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,,
 - ⊙ Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Pour les autres façades,
 - ⊙ Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

f. Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

AUTRES INSTALLATIONS

Les éoliennes de toitures

Leur installation est interdite

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés

Article UB 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle,

Toutefois si la nature de l'opération le justifie le stationnement des véhicules peut être imposé en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques en application de l'article R-111-4 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres ainsi que des conditions particulières de localisation et d'aménagement.

Lorsqu'un espace privé se trouve en continuité avec l'espace public, sans clôture, il pourra être demandé de traiter l'espace libre soit en herbe, soit en sol de même aspect que celui de l'espace public ; en règle général, les espaces libres de petite dimension en contact avec des rues pavées doivent être pavés avec de la pierre naturelle de même nature que celle mise en œuvre sur la rue, la différence de statut de ces espaces pouvant être distinguée par le calepinage ou la taille de pierre.

Article UB 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE UC – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère général de la zone UC

Cette zone correspond aux ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs.

Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques.

Risques de ruissellement : le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

Les secteurs UCp,

En outre des parties de la zone UC et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P., l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent : en UCp, outre les règles du P.L.U. applicables à la zone UC les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

Rappel

- Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
 - les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- Démolitions :
 - les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,
- Clôtures :
 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme.
 - Les clôtures sont soumises à déclaration préalables, en dehors des secteurs de la ZPPAUP, indicés « p », par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008.

Article UC 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravanning

- les carrières
- Les aires de sports et de loisirs motorisés
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

Article UC 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- a. Les logements sous condition d'application de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme, dans les opérations comportant la réalisation de 6 à 10 logements, au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux en financement PLUS. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur. Au-delà de 10 logements, le pourcentage minimal sera de 20 % arrondi à l'entier le plus proche.
- b. Les installations classées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- c. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- d. L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- e. Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- f. Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision du PLU 2012,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

En zones de risques de crue torrentielle du Saleys, couvertes au plan par une trame quadrillée bleue, des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys

(risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Article UC 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ;
- 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UC 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau

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

2- Assainissement et eaux pluviales

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues

- Toute opération d'urbanisation pourra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

Article UC 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité. Les venelles traditionnelles ouvertes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. LE REGLEMENT

Le point le plus haut de toute construction doit être situé à une distance de l'alignement opposé supérieure à sa hauteur (L>H).

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

Article UC 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 25,00m prise à partir de l’alignement,

- Les constructions doivent être implantées soit sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s) soit en recul d’une ou des limites séparatives.
- Lorsque la construction est implantée en recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d’une distance horizontale au moins égale 3,00 m,

Au-delà d’une bande de 25,00m prise à partir de l’alignement,

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d’une distance horizontale au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.
- Les constructions d’une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Les débords de toits sont admis, dans la marge de recul, dans la limite de 0,50m.

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

Si la limite séparative est un cours d’eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d’eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots,
- pour les piscines dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, si des considérations techniques le justifie.

Article UC 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n’est pas fixé de règle.

Article UC 9 – L’emprise au sol des constructions

L’emprise au sol est limitée à 60%.

Article UC 10 – La hauteur maximale des constructions

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S’APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

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

2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder 11,00 à l'égout des toits ou 12,00 mètres à l'acrotère de terrasses, soit l'équivalent, à titre indicatif, de quatre niveaux superposés et un étage partiel en comble (soit R+3+C).

3 – Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées,

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions ou si des considérations techniques le justifient.
- pour les travaux d'amélioration, de mises aux normes et de sécurité des immeubles existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au règlement.

Article UC 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

En Zone UC et les secteurs, sauf en secteur UCp,

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, comme indiqué en annexes au présent règlement sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.
3. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points ci-après :
4. La pente des couvertures obliques
 - Les couvertures mises en œuvre sous forme d'aspect traditionnel béarnais doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 60% de pente et correspondre aux modes de mise en oeuvre des matériaux.
 - Les autres couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 35% de pente.
 - Le matériau de couverture sera d'aspect terre-cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
 - La couverture sera réalisée en tuile plate (tuiles Picon), lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates,
 - L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,

- si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
- pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,

Les couvertures terrasses peuvent être admises,

- à condition d'être végétalisées ou de recevoir des dispositifs destinés à produire de l'énergie et à condition que la composition architecturale induite soit intégrée à l'aspect de l'immeuble.
- Ou lorsqu'elles assurent une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente ou lorsqu'elle correspond à l'extension d'un rez de chaussée, sous réserve d'une bonne insertion architecturale à l'existant.

5. Clôtures:

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder **2,00** mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- .clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- .murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques,

notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

7 - ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

8° - Les ouvrages techniques apparents:

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

9° – les abords des constructions et espaces verts

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définies à

l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichage peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

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

Article UC 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m² utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les établissements de soin, les cliniques, cures, foyers, 1 aire pour 5 chambres.
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant.

Toutefois si la nature de l'opération le justifie, des surfaces supplémentaires de stationnement de véhicules peuvent être imposées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Article UC 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations sont imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison d'un arbre à haute tige au minimum pour 4 emplacements.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.

Article UC 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE UD – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère général de la zone UD

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

Il est distingué,

- Le secteur UD_a à fonction résidentielle dans lequel la création de commerces nouveaux est interdite. Le secteur UD_a, essentiellement résidentiel, comprend une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant dont la protection générale s'inscrit dans l'objectif de développement et de mise en valeur de la commune.
- Le secteur UD_d correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé et le minimum parcellaire correspondant globalement à l'espace nécessaire pour l'écoulement, l'infiltration ou l'épandage.

-Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

- Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques

-Risques de ruissellement : le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

-Le secteur UD_y correspond au secteur occupé par des activités commerciales.

Les secteurs UD_p, UD_{ap}, UD_{dp}, UD_{Lp} UD_{yp}

En outre des parties de la zone UD et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P., l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent : en UD_p, UD_{ap}, UD_{dp}, UD_{Lp} et UD_{yp}, outre les règles du P.L.U. applicables respectivement à la zone UD et aux secteurs, UD_a, UD_d et UD_y les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

Rappel

- Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
 - les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- Démolitions :
 - les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,
- Clôtures :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en dehors des secteurs de la ZPPAUP, indicés « p », par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008.

Article UD 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en zone UD et secteurs UDa, Udd , et Udy (et UDp, UDap, UDLp et UDyp)

- les constructions destinées à l'activité agricole
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les aires de sports et de loisirs motorisés
- Les dépôts de toute nature, sauf en Udy si le dépôt est lié à une activité commerciale.

De plus, les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en secteurs UDa et Udd (et UDap et Uddp):

- Les installations classées
- Les commerces

en secteur UDLp :

- Les commerces non liés à une activité touristique d'accueil,
- Les activités artisanales et industrielles
- Les logements, sauf le logement soumis à condition à l'article 2,

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

Article UD 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- a. Les installations classées si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- b. Le logement dans la limite de l'hébergement touristique et du logement de fonction qui l'accompagne,
- c. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- d. L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- e. Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

- f. Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision du PLU 2013,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

En zones de risques de crue torrentielle du Saleys, couvertes au plan par une trame quadrillée bleue, des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées en zone UD,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

En bordure de rivières et ruisseaux, les constructions doivent être éloignées de plus de 6,00m du bord des cours d'eau.

Article UD 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ;
- 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UD 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

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

2- Assainissement et eaux pluviales

- **Sauf en Udd, et dès lors que le réseau existe**, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux. Des dispositifs de stockage et de réglage des débits pourront être imposés.

En secteurs Udd,

- L'assainissement autonome individuel est admis, conformément à l' Arrêté du Ministère de l'Environnement du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et à l'Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités d'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif. Les dispositifs doivent respecter les conditions particulières notifiées par le service compétent.
- Pour les secteurs en assainissement non collectif, le pétitionnaire devra fournir les éléments d'études qui permettront de démontrer l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adaptation du dimensionnement du dispositif d'évacuation,

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

Article UD 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles ; toutefois la superficie de terrain peut être imposée en fonction du système d'assainissement mis en place.

Article UD 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la voie est une voie privée commune, le respect des distances prévues par le règlement par rapport à la voirie publique ou privée s'impose (CAA Marseille, 28 déc 1998).

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité. Les venelles traditionnelles ouvertes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

2. REGLEMENT

1° En l'absence de ligne d'implantation portée au plan de zonage,

Les constructions doivent être implantées en priorité dans une bande de 25,00 m à partir de l'alignement. Les constructions peuvent être prolongées au delà,

- si les 2/3 de leur emprise bâtie se situe dans la bande des 25,00m,
- ou
- pour l'extension des constructions déjà implantées, en tout ou partie au delà de 25,00m de l'alignement.

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises ou imposées :

- Pour les terrains situés en deuxième rang, par rapport à la voie de desserte, antérieurement à l'approbation du P.L.U..
- Pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles de ces paragraphes.
- lorsque la parcelle donne sur une emprise publique telle que voie piétonne ou piste cyclable qui n'est pas en surlargeur de voie.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).
- Toute construction à usage d'annexe, non accolée à la construction principale doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres. Lorsque la parcelle est bordée par deux voies, ce recul ne s'impose que sur la voie de desserte de la parcelle ; toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins) et aux installations sportives et de plein air.

En secteurs UDy et UDyp:

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur UDy ; les constructions doivent être implantées à 5,00m au minimum de l'alignement.

2° Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage

Les bâtiments principaux doivent être implantés dans une bande de 25,00m à partir de la ligne d'implantation, dans les mêmes conditions qu'énoncé au paragraphe précédant. Toutefois, les (garages, appentis, abris de jardins) et les constructions sportives et de plein air (telles que piscines), doivent être implantées au delà de la ligne d'implantation.

La ligne d'implantation est portée au plan, les dimensions à retenir pour le recul est le chiffre arrondi en mètre inférieur à partir des distances mesurées sur le plan (exemple recul de 6,75m mesuré sur le plan = recul de 6,00m à prendre en compte à partir de l'alignement).

Article UD 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition visant à faciliter, l'économie d'énergie, la densification et le renouvellement urbain, en application du Grenelle 2 :

Dans une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- Les constructions doivent être implantées soit sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s) soit en recul d'une ou des limites séparatives.
- Lorsque la construction est implantée en recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale 3,00 m,

Au-delà d'une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Les débords de toits sont admis, dans la marge de recul, dans la limite de 0,50m.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d'eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.
- pour les piscines dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

Article UD 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 9 – L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles en zone UD et en tous secteurs, sauf pour les secteurs UDa, UDd et UDLp.

En secteur UDa, UDd et UDLp, l'emprise des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.

Article UD 10 – La hauteur maximale des constructions

En zone UD, sauf en secteurs UDLp, UDe,

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6,00m à l'égout du toit soient, à titre indicatif 2 niveaux superposés et comble (soit R+1+ étage partiel en comble).

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

En secteurs UDLp, UDe,

la hauteur maximale ne peut excéder 9,00m à l'égout du toit, soit à titre indicatif 3 niveaux superposés et comble (soit R+2+ étage partiel en comble),

Article UD 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

En Zone UD et les secteurs, sauf en secteurs *UDp, UDap, UDdp, UDLp UDyp*:

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

Dans le cas de recul accepté ou imposé au titre de l'article UD 6, la partie du mur éventuellement dégagée devra être traitée afin de ne pas laisser subsister un mur nu (habillage, constructions de pièces rattrapant l'alignement aux limites latérales...)

2 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

a - les immeubles traditionnels

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons isolées, les villas de la belle époque et du début du XXème siècle.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

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

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes portées en rouge au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions anciennes portées en noir plein au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à

des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-18, II 4 du Code de l'Urbanisme).

La majeure partie de ces immeubles est très ancienne ou s'apparente aux immeubles anciens et en assure le prolongement.

la maçonnerie,

La maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle NHL , de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

les couvertures,

Le type de couverture dominant est la couverture de tuiles plates, dites tuiles PICON ou, pour les villas du XIXème siècle et du début du XXème siècle, la tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille ».

Les immeubles dotés de couvertures de tuiles plates, dites tuiles PICON doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif.

La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles canal, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique) ou en bardeaux de bois, dès leur origine, est autorisée.

Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

La couverture constituée d'ardoises sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit; leur couleur est déterminée par la palette décrite ci-après (voir couleurs).

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement,

lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les murs traditionnels moellonnés doivent être préservés ou peuvent être reconstitués ou complétés.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que galeries, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, bois découpés, etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Couleurs

La palette des couleurs énoncées ci-dessous peut être consultée en mairie.

Maçonnerie des façades

Les enduits et badigeons doivent être en harmonie avec le ton de la pierre locale ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble :

- Ogres
- Jaunes-beiges
- Bleu-gris

Menuiseries extérieures

Elles doivent être teintées en blanc ou blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble:

- Gris
- Rouge
- Vert
- Bleu

Des couleurs différentes peuvent être admises si elles se justifient par l'originalité de la construction (villas, Belle-Epoque, architecture monumentale et sources documentaires diverses)

b – Les constructions neuves

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

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

3 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants :

1 — Matériaux de façade :

Aspect extérieur : l'aspect de façade bardée de bois apparent est interdit, sauf,

- pour l'extension de bâtiments existants, si ce dispositif est destiné à mettre en valeur l'unité bâtie originelle,
- pour les annexes ; dans ces cas le bois ne sera pas traité en bois vernis.
- en quantité limitée (au maximum 25% de la superficie des façades), sous condition de présenter une harmonie de traitement avec l'ensemble des façades.

L'aspect de façade recouverte de tôles ou de plaques métalliques est interdit pour toutes les constructions, sauf pour les accessoires (étanchéité, etc)

En ce qui concerne la maçonnerie, sont autorisés les enduits plats de tons blanc cassé ou de ton pierre naturelle,

2 — Couvertures :

- Les couvertures mises en œuvre sous forme d'aspect traditionnel béarnais doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 60% de pente et correspondre aux modes de mise en œuvre des matériaux.
- Les autres couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 35% de pente.
Le matériau de couverture sera d'aspect terre-cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- La couverture sera réalisée en tuile plate (tuiles Picon), lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates,
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,

- si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
- pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,

Une toiture terrasse peut être admise lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente ou lorsqu'elle correspond à l'extension d'un rez de chaussée, sous réserve d'une bonne insertion architecturale à l'existant.

En secteur U_{Dy}, les pentes de toitures peuvent être différentes pour les constructions à usage commerciale, L'usage de matériaux différents peut être autorisé (acier prélaqué, verre), sous réserve d'insertion à l'environnement par la forme des toitures et la couleur des matériaux.

3 — Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris.

Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes. L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit, sauf exception.

4 — Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,30 m au-dessus du sol et les apports de terre de plus de 0,30 m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable.

5 — Clôtures :

En façade sur rue

Sont interdites :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

Sont autorisées notamment,

- les murs pleins (briques ou parpaing enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1,20 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures ajourées (mur bahut de 0,60 m de hauteur surmontés d'un grillage d'une grille ou de lisses en bois) de 1,20 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives..

En secteur U_{Dd}

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en terme de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.

- Dans le cas où la clôture surmonte un mur de soutènement.

En limite séparative.

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

6 — Les ouvrages techniques apparents:

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

7 — Les abords des constructions et espaces verts

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définis à l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du

permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

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

Article UD 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m² utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les établissements de soin, les cliniques, cures, foyers, 1 aire pour 5 chambres.
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Toutefois si la nature de l'opération le justifie, des surfaces supplémentaires de stationnement de véhicules peuvent être imposées en dehors des voies ouvertes à la circulation publiques.

Article UD 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.

En secteur UDy,

Lorsque les parkings sont aménagés par rangées de voitures de part et d'autre d'un axe séparatif, une rangée d'arbres de haute tige doit être prévue sur cet axe séparatif.

Article UD 14 – Le coefficient d'occupation du sol

- En zone UD et les secteurs, sauf UDy :
le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.
- En secteur UDy,
le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50

CHAPITRE UE – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère général de la zone UE

Cette zone est principalement destinée aux équipements publics et privés, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs, à l'accueil touristique ainsi que les logements afférents et les services.

Il est distingué,

- *Le secteur UEt, réservé aux activités thermales et à l'accueil touristique, ou indirectement liées au thermalisme et à la santé. Le secteur UEt comprend, en outre, une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant dont la protection générale s'inscrit dans l'objectif de développement et de mise en valeur de la commune.*
- *Le secteur UEm correspondant à la maison de retraite, pour lequel des règles de hauteurs spécifiques sont fixées,*
- *Le secteur UEs correspondant au collège, pour lequel des règles de hauteurs spécifiques sont fixées,*

Les secteurs UEp, UEtp, et UEmp,

En outre des parties de la zone UE et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P., l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent : en UEp, UEtp, et UEmp, outre les règles du P.L.U. applicables respectivement à la zone UE et aux secteurs UEt et UEm, les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

-Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

- *Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques*

-Risques de ruissellement : le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

Rappel

- Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
 - *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- Démolitions :
 - *les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,*
- Clôtures :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalables, en dehors des secteurs de la ZPPAUP, indicés « p », par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008.

Article UE 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les conditions fixées à l'article 2.
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravanning
- les carrières
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les aires de sports et de loisirs motorisés
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

En outre, en secteur UEt,
Sont interdites

- Les constructions énoncées ci-dessus qui ne seraient pas liées, par nature ou destination à l'exploitation de l'eau thermale ou liées à l'exploitation de l'eau thermale, à l'animation touristique, à la santé et aux logements de fonction et gardiennage.

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

Article UE 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les installations classées, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- les locaux de gardiennage dans la limite d'un par établissement et d'une surface de 30m² de plancher,
- les logements de fonction dans la limite d'un par établissement et d'une surface de 120m² de plancher,
- les logements collectifs des foyers et des bâtiments destinés à l'accueil touristique et au séjour, sous condition de ne pas être du logement permanent,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs

caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision du PLU 2012,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Article UE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ;

- 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

Article UE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité. Les venelles traditionnelles ouvertes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins) et aux installations sportives et de plein air) ou lorsque des aires de sport, de loisirs ou des cours de récréation nécessitent un recul.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées

- pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

Article UE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- Les constructions doivent être implantées soit sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s) soit en recul d'une ou des limites séparatives.
- Lorsque la construction est implantée en recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale 3,00 m,

Au-delà d'une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Les débords de toits sont admis, dans la marge de recul, dans la limite de 0,50m.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d'eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.

- pour les piscines dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

Article UE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 9 – L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

Article UE 10 – La hauteur maximale des constructions

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

2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder au maximum 6,00m à l'égout, soient à titre indicatif, deux niveaux superposés (R+1+ étage partiel en comble).

En secteurs UEt et UEs la hauteur maximale ne peut excéder 3 niveaux superposés et comble (R+2+ étage partiel en comble), soit : 9,00m à l'égout du toit.

En secteur UEm, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux superposés et comble (R+3+ étage partiel en comble), soit : 12,00m à l'égout du toit.

3 – Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- pour l'extension d'une construction existante dans la limite de la hauteur du bâti existant,

4 - Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

Article UE 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

En zone UE et ses secteurs, sauf en secteurs UE_p, UE_{tp} et UE_{mp} :

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

Zone UE

2 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

4 - Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures des constructions anciennes (Belle-Epoque et début XXème siècle) seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois identiques aux menuiseries originelles. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit; leur couleur est déterminée par la palette décrite ci-après (voir couleurs).

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des fonctions spécifiques, non traditionnelles.

5 - Couleurs

La palette des couleurs énoncées ci-dessous peut être consultée en mairie.

Maçonnerie des façades

Les enduits et badigeons doivent être en harmonie avec le ton de la pierre locale ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble :

- Ogres
- Jaunes-beiges
- Bleu-gris

Menuiseries extérieures

Elles doivent être teintes en blanc ou blanc cassé ; ou gris-bleu ; peuvent être autorisés notamment, suivant la situation et la nature de l'immeuble:

- Gris
- Rouge
- Vert
- Bleu

Des couleurs différentes peuvent être admises si elles se justifient par l'originalité de la construction (villas, Belle-Epoque, architecture monumentale et sources documentaires diverses)

6 — Les ouvrages techniques apparents:

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du revêtement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

7 - Les abords des constructions et espaces verts

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définies à l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

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

Article UE 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 aire de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage médico-social : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles

- Pour les établissements d'accueil tels que foyers : 1 aire de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente) ;

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Secteur UEt.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur UEt où il n'est pas fait obligation de créer des places de stationnement.

Article UE 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existents sur le terrain ou à proximité.

Article UE 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE UY – Dispositions applicables à la zone UY

Caractère général de la zone UY

Cette zone est principalement destinée à accueillir les installations destinées aux activités industrielles et artisanales

La zone UYd est destinée aux activités artisanales et aux bureaux

Rappels

- Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
 - *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*
- Démolitions :
 - *- les démolitions sont soumises à permis de démolir (délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010),*
- Clôtures :
 - *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2008.*

Article UY 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitations, sauf les logements autorisés sous condition à l'article 2
- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs
- les commerces en secteur UYd
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravanning
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- Les aires de sports et de loisirs motorisés

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

Article UY 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les installations classées si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

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

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision u P.L.U. 2013,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

Article UY 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UY 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- Un traitement complet des eaux usées industrielles sera imposé par l'autorité compétente avant rejet dans un milieu hydraulique superficiel.
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Article UY 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UY 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

Article UY 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance de 3,00m.

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10,00 m au moins de la berge du cours d'eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient

Article UY 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UY 9 – L'emprise au sol des constructions

Emprise maximale de 60%

Article UY 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

Article UY 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel :

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

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement.

2 - Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

3 - Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lauré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués et de ton brun, verts ou approchant.

4 - Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise, sauf sur les limites situées le long de l'espace public bordant la RD. La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

5 - Les toitures :

- La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou ardoise
- Les couvertures en ciment teinté dans la masse ou en métal préalqué peuvent être autorisées pour les constructions industrielles qui justifieront de grandes portées en charpentes.

6 – Coloration :

les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Article UY 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m² utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Article UY 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel :

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

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Dans le secteur UY la superficie des parkings destinés aux véhicules légers des constructions à usage de commerce doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.

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

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.

Article UY 14 – Le coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES « AU »

Zone **AU**

CHAPITRE 1AU – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère général de la zone 1AU

Zones à urbaniser, dont l'équipement n'est pas suffisant pour occuper et utiliser le sol ; l'ouverture à l'urbanisation peut se faire dès satisfaction des besoins.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;
- soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) ;

Pour être constructible l'opération d'aménagement doit porter,

- sur l'ensemble de la zone
- ou, à défaut,
- sur au minimum un hectare.

Lorsque la zone dispose d'un plan de voirie porté au plan d'orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement doit tenir compte du programme fonctionnel défini par le plan, avec une marge d'adaptation suivant le programme, la topographie et les raccordements des réseaux et voiries.

Il est distingué les secteurs suivants:

1AU n°1	Lieu-dit Coulomme	Destiné à l'accueil de logements
1AU n°2	Lieu-dit Le Herre	Destiné à l'accueil de logements
1AU n°3	Lieu-dit Mosqueros	Destiné à l'accueil de logements
1AU n°4	Lieu-dit Beigmau	Destiné à l'accueil de logements
1AUa et 1AUap	Unités foncières dispersées non encore desservies par le réseau d'assainissement collectif	Destiné à l'accueil de logements

Rappel :

- les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme.

-Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

- Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent

être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques

Article 1AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits en zone 1AU et les secteurs :

- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les aires de sport et de loisirs motorisés

De plus les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits, **en secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4,**

- La création de nouveaux commerces,
- Les activités artisanales et industrielles

Article 1AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les logements sous condition d'application de l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme, dans les opérations comportant la réalisation de 6 à 10 logements, au moins 20% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux en financement PLUS. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur. Au-delà de 10 logements, le pourcentage minimal sera de 33% arrondi à l'entier le plus proche.
- L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de six mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- *Lorsque la zone dispose d'un plan de voirie porté au plan d'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.), l'aménagement doit tenir compte du programme fonctionnel défini par le plan, avec une marge d'adaptation suivant le programme, la topographie et les raccordements des réseaux et voiries.*

Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.) suivant l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds, les constructions sont interdites, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface existante à l'approbation de la révision du PLU 2012,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Article 1AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ;
- 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.
- Les intentions de voirie portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs, sauf en secteurs 1AUa, doivent se traduire par un circuit en boucle ou en traversée sans voirie en impasse, sauf nécessité technique.

Article 1AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Ouverture à l'urbanisation autorisée que lorsque le raccordement à l'assainissement collectif public est possible.

3- Eaux pluviales

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols, notamment pour le ruissellement.

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Article 1AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

1. DEFINITIONS

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité. Les venelles traditionnelles ouvertes sont assimilées aux voies privées accessibles au public.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Les constructions doivent être implantées en priorité dans une bande de 25,00 m à partir de l'alignement.

Les constructions peuvent être prolongées au delà, si,

- une partie de l'emprise bâtie occupe déjà pour 100m² d'emprise la bande des 25m,
- si un espace boisé classé ou un espace vert protégé borde la voie.
- Si l'implantation est rendue impossible par la présence de talus ou d'un terrain à forte pente en bord de voie

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins) et aux installations sportives et de plein air).

Article 1AU 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- Les constructions doivent être implantées soit sur une (ou plusieurs) limite(s) séparative(s) soit en recul d'une ou des limites séparatives.
- Lorsque la construction est implantée en recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale 3,00 m,

Au-delà d'une bande de 25,00m prise à partir de l'alignement,

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Les débords de toits sont admis, dans la marge de recul, dans la limite de 0,50m.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d'eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.
- pour les piscines dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

Article 1AU 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 9 – L'emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain. De plus l'unité foncière ne doit pas être imperméabilisée par les aménagements et la construction sur plus de 40% du terrain.

Article 1AU 10 – La hauteur maximale des constructions

1. DEFINITIONS

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

2. REGLE GENERALE

Dans la bande de 25,00 m prise par rapport à l'alignement,

- En secteurs 1AU2 et 1AU4 :

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder

- 14,00 m au faitage
- 9,50 mètres à l'égout de toiture en pente
- 10,50 à l'acrotère de terrasse

soit l'équivalent, à titre indicatif, de 3 niveaux superposés et un étage partiel en comble (R+2+C).

- En secteurs 1AU1, 1AU3 et les secteurs 1AUa,

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder

- 11,00 m au faitage
- 6,50 mètres à l'égout de toiture en pente
- 7,50 à l'acrotère de terrasse

soit l'équivalent, à titre indicatif, de 2 niveaux superposés et un étage partiel en comble (R+1+C).

Au-delà de la bande de 25,00 m prise par rapport à l'alignement,

Pour tous les secteurs, au-delà de la bande de 25,00 m prise par rapport à l'alignement mentionnée ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est de

- 6,00 m au faitage des toitures en pentes et 3,00 m à l'égout de toiture
- 4,00 m à l'acrotère de terrasse

3. AUTRES DISPOSITIONS

Dans le cas de terrain présentant une déclivité de plus de 5 %, la hauteur maximale de la construction est mesurée à l'axe de la façade, si celle-ci ne dépasse pas 15 mètres de longueur ou de largeur. Au-delà, de cette longueur ou largeur, la hauteur maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 15 mètres de longueur ou de largeur.

Une hauteur supérieure est admise

- en cas d'accolement à une construction plus élevée
- pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

Article 1AU 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

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

2 – **L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants :

A - En secteurs 1AU1, 1AU4

1 — Matériaux de maçonnerie :

Aspect extérieur : l'aspect de façade bardée de bois apparent est interdit, sauf,

- pour l'extension de bâtiments existants, si ce dispositif est destiné à mettre en valeur l'unité bâtie originelle,
- pour les annexes ; dans ces cas le bois ne sera pas traité en bois vernis.
- en quantité limitée (au maximum 25% de la superficie des façades), sous condition de présenter une harmonie de traitement avec l'ensemble des façades.

L'aspect de façade recouverte de tôles ou de plaques métalliques est interdit pour toutes les constructions, sauf pour les accessoires (étanchéité, etc)

En ce qui concerne la maçonnerie, sont autorisés les enduits plats de tons blanc cassé ou de ton pierre naturelle,

2 — Couvertures :

- Les couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 60% de pente et correspondre aux pentes d'utilisation traditionnelle des matériaux.
- Le matériau de couverture sera d'aspect terre-cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- La couverture sera réalisée en tuile plate (tuiles Picon), lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates,
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,

- si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère. Notamment,
- pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes,

Une toiture terrasse peut être admise lorsqu'elle assure une liaison entre deux bâtiments couverts de toiture en pente ou lorsqu'elle correspond à l'extension d'un rez de chaussée, sous réserve d'une bonne insertion architecturale à l'existant.

3 — Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris.
Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes.
L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit, sauf exception.

4 — Les rez-de-chaussée surélevés de plus de 0,50 m au-dessus du sol (mesuré au point le plus bas de l'emprise du bâtiment) et les apports de terre de plus de 0,30m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable.

5 — Clôtures :

En façade sur rue

Sont interdites :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

Sont autorisées notamment,

- les murs pleins (briques ou parpaing enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1,20 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures ajourées (mur bahut de 0,60 m de hauteur surmontés d'un grillage d'une grille ou de lisses en bois) de 1,20 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.
- les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives.

En secteur 1AUa,

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée

- o si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en termes de continuité avec

- les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes.
 - si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante.
- Dans le cas où la clôture surmonte un mur de soutènement.

En limite séparative,

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

6 - Les abords des constructions et espaces verts

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définies à l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichage peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

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

7- Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

a) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

b) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

c) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

d) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.

- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

e) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

B - En secteurs 1AU2, 1AU3,

La création de type éco-quartiers ou architecture BBC se traduit par une architecture spécifique dont la technicité s'exprime dans un dispositif architectural nouveau.

A défaut de mise en œuvre d'objectifs de réduction des dépenses énergétiques ou de production d'énergie, la partie « A » de l'article 11 du règlement s'applique.

Article 1AU 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m² utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les établissements de soin, les cliniques, cures, foyers, 1 aire pour 5 chambres.
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Article 1AU 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Ainsi due des conditions particulières de localisation et d'aménagement.

La préservation de 40% d'espace libre non minéralisé doit être affectée à de l'espace naturel (parc, jardin).

Article 1AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.,

CHAPITRE 1AUy – Dispositions applicables à la zone 1AUy

Caractère général de la zone 1AUy

Cette zone est principalement destinée à accueillir les installations destinées aux activités artisanales et commerciales ainsi qu'aux services.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2^{ème} alinéa ; elle est subordonnée :

- *soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- *soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...)* ;

Pour être constructible l'opération d'aménagement doit porter,

- *sur l'ensemble de la zone*
- ou, à défaut,*
- *sur au minimum un hectare.*

L'aménagement doit tenir compte du programme fonctionnel défini par le plan d'orientation d'aménagement et de programmation, avec une marge d'adaptation suivant le programme, la topographie, la protection du milieu naturel et les raccordements des réseaux et voiries.

-Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

- *Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques*

Rappels

- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique,*
- *les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P.,*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article L.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

Article 1AUy 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitations,
- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs,
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières

- les habitations légères de loisirs
- les aires de sports et de loisirs motorisés

Article 1AUy 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les installations artisanales, commerciales doivent accompagner leurs réalisations de dispositifs de production d'énergie (toitures solaires, parkings couverts par des panneaux, etc...),
- L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de dix mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

En zones de risques de crue torrentielle du Saleys, couvertes au plan par une trame quadrillée bleue, des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Article 1AUy 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès 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. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour, (voir schémas en annexe).
- l'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas impacter le bord de rivière (Natura 2000) ; tout espace minéralisé doit évacuer ses eaux de ruissellement vers le collecteur de la zone.

Article 1AUy 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 1 – Eau
- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).
- Un traitement complet des eaux usées industrielles sera imposé par l'autorité compétente avant rejet dans un milieu hydraulique superficiel.
- L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols

3- Eaux pluviales

L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.

Le plan mentionne en outre un risque de ruissellement sous forme d'une trame hachurée bleu clair portée au plan.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

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

Article 1AUy 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUy 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

Article 1AUy 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10,00 m au moins de la berge du cours d'eau.

Article 1AUy 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zone 1AUy

Il n'est pas fixé de règles

Article 1AUy 9 – L'emprise au sol des constructions

Emprise maximale de 60%.

Article 1AUy 10 – La hauteur maximale des constructions

- 1 – La hauteur d'une construction ne peut excéder
- Pour les bâtiments couverts en toitures à pentes traditionnelles : 6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faitage.
 - Pour les bâtiments couverts en terrasse : 10,00m à l'acrotère de terrasse

Article 1AUy 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel :

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les constructions de bâtiments artisanaux, commerciaux ou industriels présenteront un aspect cohérent avec le paysage d'entrée de ville :

- Maçonneries blanches
- Bardages de bois ton naturel
- Bardages métalliques de ton gris

Les couleurs vives en pleine façade sont interdites, l'usage de la couleur « de la marque » en pleine façade, en dehors de l'enseigne ou de liserets ponctuels est interdite.

La couverture terrasse sera composée comme « 5^{ème} façade » : organisation des châssis, du désenfumage, capotage des installations de climatisation, et composition des panneaux solaires.

Article 1AUy 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Zone 1AUy

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 4 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente) ;
- pour les constructions à usage artisanal : 2 aires de stationnement pour 100 m² utiles ;
- pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- pour les bars, restaurants : 1,5 aires pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Article 1AUy 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Les parkings des constructions à usage de commerce doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.

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

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur le terrain ou à proximité.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas impacter le bord de rivière (Natura 2000) ; tout espace minéralisé doit évacuer ses eaux de ruissellement vers le collecteur de la zone.

Article 1AUy 14 – Le coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

CHAPITRE 2AU – Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère général de la zone 2AU.

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la ~~modification~~ révision du Plan Local d'Urbanisme, après une étude d'urbanisation et du programme d'équipements pour la viabilité et les réseaux.

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa : Lorsque les voies publiques, et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à ~~une modification ou~~ à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

2AU n°1	La Padu
2AUap n°2	Le cimetière
2AUap n°1	Le Bas Baillenx
2AU n°2	Le Bas Baillenx
2AUy	Entrée depuis Sauveterre-de-Bearn

En outre des parties de la zone 2AU et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P., l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent : en 2AUap, outre les règles du P.L.U. applicables respectivement à la zone 2AU et au secteur 2AUa, les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

-Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

- Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques

Rappel :

- les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a & d du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU 1 –Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf les occupations et utilisations autorisées sous conditions particulières, à l'article 2AU 2.

Article 2AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone,

Les occupations et utilisations du sol ci-après :

si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone,

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),

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

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

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

- habitation bâtiment d'élevage non classé d = 50 m et réciproquement
- habitation bâtiment d'élevage classé d = 100 m et réciproquement

Article 2AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Article 2AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

Toute construction créant des surfaces de plancher doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

3 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être

autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n° 86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.

Article 2AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles

Article 2AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques existantes ou à créer (RD 933 et 430).

Article 2AU 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.
- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Les débords de toits sont admis, dans la marge de recul, dans la limite de 0,50m.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d'eau.

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

- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots.
- pour les piscines dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

Article 2AU 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

Article 2AU 9 – L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles

Article 2AU 10 – La hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé (défini par l'autorité administrative).

2 – Dans l'attente d'un plan de composition d'urbanisme, et d'une modification du P.L.U., en vue de l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation, la hauteur des constructions autorisées à l'article 2AU 1, ne peut excéder un niveau soit 3,00 mètre à l'égout des toits. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions ou si des considérations techniques le justifient.

Article 2AU 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

2 – L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Article 2AU 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

Article 2AU 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 naturel doivent être préservés.

Article 2AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
« A »

Zone A

CHAPITRE A – Dispositions applicables à la zone A

Caractère général de la zone A

La zone A est un secteur à protéger en raison :

- *du potentiel agronomique,*
- *de la richesse biologique ou économique des terres agricoles*
- *un secteur **Ah** où la construction à usage d'habitation et les annexes peuvent être autorisées,*

Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

- *Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques.*

En outre des parties de la zone A et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P.), l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent : en Ap, outre les règles du P.L.U. applicables à la zone A, les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

La zone A comporte des bâtiments agricoles, repérés au plan par une étoile, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination en conformité avec l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Rappel

- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique,*
- *les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a du Code de l'Urbanisme.*

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites
- les centrales de production d'électricité (centrale photovoltaïque au sol, éolien, biomasse...)

Article A 2 - les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1 – Sont admis sous conditions si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :
 - à 50 mètres maximum,
 - lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE),
 - dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, l'accès, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques, ainsi que de voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques de zonage du PLU par une étoile en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- dans le secteur Ah à condition que le niveau des équipements le permette :
 - une construction à usage d'habitation (même pour un non exploitant) par parcelle,
 - l'extension mesurée des constructions existantes,
 - une annexe (garages, abris de jardins, etc.) à condition qu'elles soient édifiées à proximité d'une construction existante et que sa surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
 - Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de six mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

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

En zones de risques de crue torrentielle du Saleys, couvertes au plan par une trame quadrillée bleue, des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Les installations et aménagements susceptibles d'impacter sur les cours d'eau (ruissellement sur des surfaces étanches, accès de véhicules, bâtiments d'élevage, stockages de produits chimiques) doivent être implantés à plus de 50,00m de l'axe des rivières ; une distance supérieure peut être imposée suivant la nature des installations..

Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 933.

Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf local de stockage ou local annexe.

2 – Assainissement

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées dans les annexes et sera déterminé en fonction de la pente du terrain et de l'aptitude du sol à infiltrer les eaux.

Des sondages, levés de plans réalisés sur le site permettront de compléter éventuellement les données fournies par les cartes.

En assainissement non collectif, le pétitionnaire devra fournir les éléments d'études qui permettront de démontrer l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adaptation du dimensionnement du dispositif d'évacuation.

Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible pour l'habitation, la superficie du terrain non desservi par l'assainissement collectif sera définie en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à -10,00 m au moins de la berge du cours d'eau, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas, dans ce cas la distance peut être réduite jusqu'à 6,00 m.

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

- pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.
- pour les piscines, en secteur Ah, dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.
- Pour assurer la continuité par accollement ou extension avec des constructions existantes.

Article A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 – L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles, sauf en Ah où l'emprise des constructions est limitée à 25%

En secteur Ah, les piscines et toute installation sportive de plein-air liées à l'habitation ne sont pas comprises dans la limite d'emprise.

Article A 10 – La hauteur maximale des constructions

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé (défini par l'autorité administrative).

2 – La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

La hauteur des autres constructions, notamment des hangars agricoles est limitée à **6,00m à l'égout** des toitures et **9,00m au faitage**. Cette limite ne s'applique pas aux silos, sauf, si par leur situation, ils sont susceptibles de porter atteinte au paysage, notamment en lignes de crête.

La hauteur des habitations peuvent être limitées à un rez-de-chaussée si elles sont détachées des bâtiments d'exploitation et si par leur situation est susceptible de porter atteinte au paysage, notamment en lignes de crête.

3 – Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées

- si elles sont justifiées par des considérations techniques.
- pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

Article A 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

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

2 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

1. L'aspect des hangars

Les hangars doivent présenter une simplicité de volume.

Le matériau de bardage privilégié en façade, est, en tout ou partie, le bardage de bois, d'aspect naturel ou teinté brun foncé ; en cas d'utilisation du bardage métallique, les tôles seront de type pré-laqué, de ton foncé tel que beige, brun ou vert ; le métal naturel brillant est interdit, le blanc et les couleurs vives sont interdites

4 - Les abords des constructions et espaces verts

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définies à l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

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

5° - Les ouvrages techniques apparents

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

Article A 12 – Les obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Article A 13 – Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 naturel doivent être préservés.

Article A 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES « N »

Zone N

CHAPITRE N – Dispositions applicables à la zone N

Caractère général de la zone N

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

La zone N correspond à la zone naturelle stricte, dans laquelle toute construction est interdite,

Toutefois, il est distingué

- un secteur **Ne** destiné à recevoir les équipements publics
- un secteur **Ng** où peuvent se développer les aménagements destinés au golf,
- un secteur **Nh** où la construction à usage d'habitation peut être autorisée en quantité limitée,
- un secteur **Nj**, pour les jardins collectifs
- Un secteur **NL** où les activités de loisirs en plein air, les activités culturelles et artistiques (musée, atelier, etc...) et les équipements sportifs sont autorisés.
- un secteur **Nm**, destiné à la pratique des sports et des loisirs motorisés,
- un secteur **Nt** où sont autorisées les installations liées à la production de l'eau thermale.
- un secteur **Ny**, correspondant aux sites d'enfouissement des déchets (récents fermés ou en activité).

Zones de risques de crue torrentielle du Saleys :

Une trame quadrillée bleue couvre les espaces repérés à l'atlas des zones de risques de crue torrentielle du Saleys, en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. Des restrictions aux droits à construire peuvent être apportées en fonction des prescriptions techniques ou des conclusions d'études hydrauliques

En secteurs Np, Np, Nep, Ngp, NLp, et Ntp

En outre des parties de la zone N et de ses secteurs peuvent se situer en périmètre de Z.P.P.A.U.P., l'indice « p », ajouté à la zone ou aux secteurs de la zone les situent: en Np, Np, Nep, Ngp, NLp, et Ntp, outre les règles du P.L.U. applicables respectivement à la zone N et aux secteurs Ne, Ng, NL, et Nt, les prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, annexée au P.L.U., s'appliquent.

Rappel :

- *les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique,*
- *les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., et hors ZPPAUP par délibération du conseil municipal du 10 décembre 2010, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme,*

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P., en application de l'article R.421-12-a du Code de l'Urbanisme.*

Trame bleue quadrillée au plan: des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, sauf en Nh,
- Les constructions à usage agricole, sauf les installations autorisées sous condition à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage commercial, artisanal et de service, sauf en Ng, Nh et Nt.
- les installations classées soumises à déclaration
- les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction, sauf en secteur Ny,
- Les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf en NL
- les parcs résidentiels de loisirs, sauf en NL.
- les habitations légères de loisirs, sauf en NL.
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public, sauf en NL.
- Les aires de sports et de loisirs motorisés, sauf en Nm,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément.
- Les garages collectifs de caravanes.
- En secteur NL, les constructions autres que les installations strictement nécessaires au fonctionnement des campings.
- tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L..

Dans les secteurs paysagers couverts par une trame de points verts,

- toute construction en élévation est interdite sauf les aménagements précaires (tels que clôtures de pacage, aires pour lisier, mangeoires, tunnels pour cultures) qui sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation ou d'impact avéré sur le paysage.
- Les déblais remblais sont interdits sauf pour l'établissement de chemins et en secteur Nm pour aménager les pistes de cross, sous réserve de replantations

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Sont admises sous conditions :

si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- Les installations classées, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité de voisinage.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- Le passage des réseaux à condition de leur insertion au milieu naturel,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
- La reconstruction après sinistre, sous les mêmes emprises et avec la même surface de plancher que celles du bâtiment sinistré.
- La reconstruction après sinistre, sous les mêmes emprises et avec la même surface de plancher que celles du bâtiment sinistré.
- Dans le secteur **Ng**, les affouillements et les exhaussements de sols dans la limite du parcours de golf.
- Dans secteur **Nj**, les cabanes de jardin pour les jardins collectifs et une construction d'accueil,
- Dans le secteur **Nh**,
 - une construction à usage d'habitation par parcelle,
 - l'extension des constructions existantes,
 - une annexe (garages, abris de jardins) à condition qu'elles soient édifiées à proximité d'une construction existante et que leur surface n'excède pas 40 m² de surface de plancher.
 - Un bâtiment d'exploitation par unité foncière, de 100m² maximum, à condition,
 - d'être strictement nécessaire à une activité effective sur le lieu d'exploitation et à l'activité sur l'unité foncière,
 - d'être ouvert ou clos à clair voie sur au moins l'un des côtés
 - d'être implanté à plus de 10,00 m de tout cours d'eau
- Dans le secteur **Ng**, les affouillements et les exhaussements de sols dans la limite du parcours de golf,
- Dans le secteur **NL**, les occupations et utilisations du sol nécessaires au camping ou caravanning, aux activités sportives et aux loisirs de plein air, ainsi que celles liées et nécessaires à l'accueil touristique et les occupations et utilisation du sol pour les activités culturelles et artistiques (musée, atelier, etc...),
- Dans le secteur **Nm**, les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des loisirs motorisés, à l'apprentissage et à la sécurité,
- Dans le secteur **Nt**, sont admises les occupations et utilisation du sol liées à la production de l'eau thermale, si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques,
- Dans le secteur **Ny**, les affouillements et exhaussements du niveau du sol, pour l'exploitation de l'enfouissement de déchets inertes, dans la limite des autorisations d'exploitation.

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

Trame bleue quadrillée au plan: des prescriptions envers les risques d'inondation du lit majeur du Saleys (risques de crue torrentielle du Saleys) sont édictées en application des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996. (voir annexes au P.L.U.).

Dans les secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P., les conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions pour les bâtiments et éléments de paysage identifiés dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.P. :

1. Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façades ou en toitures : ils sont interdits sur les constructions existantes identifiées,
2. Les volets isolants : l'aspect des volets est fixé à l'article 11 du présent règlement,
3. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
4. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.

Article N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....
- les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 933.

Article N 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau

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

2 – Assainissement

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément à l'Arrêté du Ministère de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et doivent respecter les conditions particulières notifiées par le service compétent, si la pente du terrain est inférieure à 15 %.

Cet assainissement sera déterminé en fonction de la pente du terrain et de l'aptitude du sol à infiltrer les eaux.

En assainissement non collectif, le pétitionnaire devra **définir** les éléments à mettre en œuvre qui permettront de **s'assurer** de l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adapter le dimensionnement du dispositif d'évacuation.

Des sondages, levés de plans réalisés sur le site permettront de compléter éventuellement les données fournies par les cartes.

Une fiche synoptique fournie dans les annexes, ainsi que la carte des pentes, permettent de déterminer la solution adoptée.

Cette dernière devra se conformer en tout état de cause aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Article N 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible pour l'habitation, la superficie du terrain non desservi par l'assainissement collectif sera définie en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Article N 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées

- pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.
- Sur les voies desservant des emprises foncières où, de part et d'autre, l'utilisation du sol correspond à des installations d'intérêt général (terrains de sport, etc).
 - en secteur **Ne** : alignement ou recul de 5,00m
 - en secteur **Ng** : recul de 10,00m
 - en secteur **Nh** : recul de 3,00m, sauf continuité avec un bâtiment existant,
 - Dans secteur **Nj**, les cabanes de jardin sont implantées en un des angles de chaque lot,
 - en secteur **NL et Nm** : recul de 5,00m
 - en secteur **Nt** : alignement ou recul de 5,00m
 - en secteur **Ny** : recul de 10,00m

Article N 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de 3,00m.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10,00 m au moins de la berge du cours d'eau, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas, dans ce cas la distance peut être réduite jusqu'à 6,00 m.

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

- pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.
- pour les piscines, en secteur **Nh**, dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.
- pour assurer la continuité par accollement ou extension avec des constructions existantes.

Des dispositions complémentaires par secteurs :

- en secteur **Ne** règle générale
- en secteur **Ng** règle générale
- en secteur **Nh** Implantation en limite latérale possible dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement
- Dans secteur **Nj**, les cabanes de jardin sont implantées en un des angles de chaque lot,
- en secteur **NL** règle générale
- en secteur **Nt** règle générale
- en secteur **Nm** : les aménagements ne doivent pas modifier la topographie à moins de 5,00m des limites séparatives,
- en secteur **Ny** : règle générale

Article N 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 – L'emprise au sol des constructions

Pour la zone N et les secteurs, il n'est pas fixé de règles (la limitation de l'extension des constructions est prescrite à l'article N2),

- en secteur **Ne** emprise maximale des constructions de 50%, non compris rampes
 - en secteur **Ng** emprise maximale 0,01%
 - en secteur **Nh** emprise maximale de 25%
 - en secteur **Nj**, les cabanes de jardin ne doivent pas dépasser 4m² d'emprise au sol
 - en secteur **NL** emprise maximale de 10%
 - en secteur **Nm** emprise maximale de 1%
 - en secteur **Nt** emprise maximale de 30%
 - en secteur **Ny** : emprise maximale de 10%
- En secteur **Nh**, pour les piscines, en secteur **Nh**, dont le bassin doit être implanté en recul de 2,00m par rapport aux limites séparatives.

Article N 10 – La hauteur maximale des constructions

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé (défini par l'autorité administrative).

2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés et comble, (soit R+1+étage partiel en comble équivalent à 6,00 m à l'égout du toit). Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

3 – Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

- en secteur **Ne** : hauteur maximale des bâtiments générateurs de surface habitable 6,00m,
- en secteur **Ng** : hauteur maximale des bâtiments générateurs de surface habitable 6,00m,
- en secteur **Nh** : hauteur maximale des bâtiments générateurs de surface habitable 6,00m,
- Dans secteur **Nj**, la hauteur des cabanes de jardin est limitée à 3,50m,
- en secteur **NL et Nm** : hauteur maximale des bâtiments générateurs de surface habitable 6,00m ; 12,00 m pour les installations d'intérêt collectif,
- en secteur **Nt** : hauteur maximale des bâtiments générateurs de surface habitable 6,00m
- en secteur **Ny** : hauteur maximale des bâtiments générateurs de surface habitable 6,00m,

Article N 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

LES DISPOSITIONS DE LA Z.P.P.A.U.P. S'APPLIQUENT DANS LES SECTEURS INDICES « p » ; voir pièce annexée au PLU

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

2 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

3 - L'aspect des hangars

Les hangars doivent présenter une simplicité de volume.

Le matériau de bardage privilégié en façade, est, en tout ou partie, le bardage de bois, d'aspect naturel ou teinté brun foncé ; en cas d'utilisation du bardage métallique, les tôles seront de type pré-laqué, de ton foncé tel que beige, brun ou vert ; le métal naturel brillant est interdit, le blanc et les couleurs vives sont interdites

4 - Les abords des constructions et espaces verts

Les terrains classés "espace boisé à conserver" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, dans lesquels l'occupation et l'utilisation des sols sont définies à l'article 1, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

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

5° - Les ouvrages techniques apparents:

a) Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

b) Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

c) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

d) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, les extracteurs :

La position des antennes doit être choisie de façon à être le moins visible possible : la pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture, dans ce cas on privilégiera l'installation de panneaux sur les bâtiments annexes.
- En toiture à pente, ils doivent être liés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.

Toutefois :

- Leur intégration devra se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et les perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toiture à pente, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

f) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

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 – Les obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 naturel doivent être préservés.

Article N 14 – Le coefficient d’occupation du soi

Sans objet