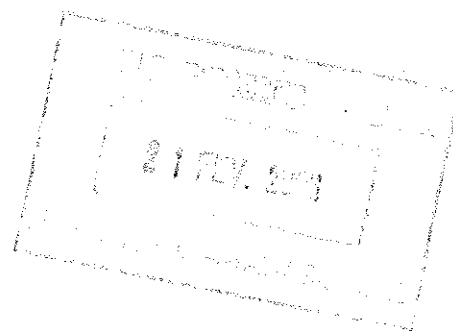


COMMUNE DE BOURISP (65)



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

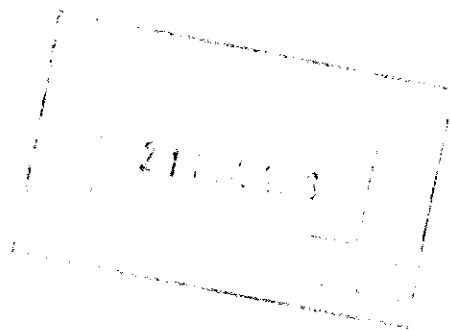
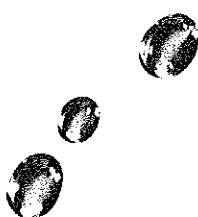
FEVRIER 2006
N° 3 14 0296



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

COMMUNE DE BOURISP (65)

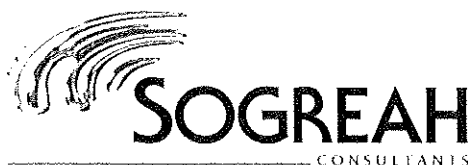


PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME

FEVRIER 2006

N° 3 14 0296



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

SOMMAIRE

Pages

GLOSSAIRE	1
NOTE GENERALE	8
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	10
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	17
ZONE U	18
ZONE AU	21
ZONE 2AU	26
ZONE A	27
ZONE N	30

Annexes

- Schéma d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Exemples de typologies souhaitées de mur de clôture
- Typologie des galeries

GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :
 - les loggias,
 - les balcons,
 - les terrasses* accessibles privatives,
 - les vérandas,
 - les séchoirs extérieurs au logement,
 - les caves d'une surface inférieure à 2 m².
- en habitat individuel :
 - les loggias,
 - les balcons,
 - les terrasses* accessibles privatives,
 - les vérandas,
 - les séchoirs extérieurs au logement,
 - les caves d'une surface inférieure à 2m²,
 - les garages individuels,
 - les combles accessibles.

** Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues*

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Carrières : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m² **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2^{ème} alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous conditions.

(voir les lois n° 76.663 du 19 juillet 1976, n° 93.3 du 4 janvier 1993 et n° 99.574 du 9 juillet 1999)

Camping – caravanage

Caravane : « Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction ».

(voir l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif de caravanes » (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du PREFET après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

(voir en particulier les articles R. 442-2, R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993, modifié par l'arrêté du 12 avril 2000)

Aire naturelle de camping : elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha,
- une capacité maximum de 25 emplacements,
- une période d'exploitation limitée à six mois.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993, modifié par l'arrêté du 12 avril 2000)

Stationnement isolé de caravanes : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

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. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi.

(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

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

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Espaces boisés classés – bois et forêts :

Espaces boisés classés : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés.

(voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

(Arrêté Préfectoral n° 88-D-494 du 12 avril 1988)

(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation.

(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier)

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Faîtage : Arrête longitudinale formée au sommet d'une toiture par la rencontre de deux versants. Ce terme désigne également les pièces qui s'y rapportent. Par exemple : lien de faîtage, gousset de faîtage, poutre de faîtage, contreventement de faîtage (dit aussi contreventement de rampant).

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Installations et travaux divers : outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attraction 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 et R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous condition.

(voir articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

D'autre part, la loi du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme.

(voir article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs, ...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génioises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Sablière : Poutre horizontale entrecroisant les poteaux d'un long-pan au niveau des retombées de fermes. Poutre de rive des planchers située au droit d'une façade et supportant généralement une allège. Pris adjectivement : qualifie la panne située à la partie basse d'un versant de toiture, près du chéneau ou de l'égout du toit. Dans ce cas, on l'appelle aussi "panne de rive".

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

NOTE GENERALE

UTILISATION DU REGLEMENT

La lecture préalable des "Dispositions Générales" (titre I) est recommandée.

Il y a lieu ensuite de :

1. Déterminer la zone, et éventuellement le secteur de cette zone dans laquelle se situe l'unité foncière

L'examen du document 5.1 permet de savoir si l'unité foncière est susceptible d'être intéressée par une servitude d'utilité publique.

En cas de divergence éventuelle, priorité est accordée :

1 – au plan au 1/2500 ,

2 – au présent règlement.

2. Consulter le chapitre se rapportant à la zone considérée

- a) Toutes les règles d'urbanisme applicables à une zone se trouvent rassemblées dans le même chapitre, et, si un ou plusieurs secteurs ont été distingués dans la zone considérée, les prescriptions particulières concernant ce ou ces secteurs sont indiquées article par article.
- b) Les usagers auront cependant avantage à consulter le Code de l'Urbanisme même si le présent règlement n'y fait pas toujours expressément référence.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bourisp.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné :

Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'urbanisme.

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur location, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

(D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

(D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa R. 122-22.

R 111-21 : Respect du patrimoine naturel historique

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Autres réglementations

Se superposent également aux règles de PLU :

- les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. ;
- la loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne (loi Montagne).

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

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

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,
- les règles de construction particulières présentées dans le document "Nouveau zonage sismique de la France 1985", compte tenu de ce que la commune se situe en zone Ib de faible sismicité.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U1, U2), des zones à urbaniser (AU1, AU2, AU3, AU4, AUc, 2AU) des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N,NL),
- les secteurs à risques naturels (cf. article R 123.11 du Code de l'Urbanisme), identifiés par des sous-secteurs de zone indicés "r",
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1.8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les emplacements réservés sont soumis aux règles du secteur où ils sont situés. Cependant, les C.O.S. prescrits par le présent règlement ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure,
- les éléments paysagers identifiés en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions de l'article L 442-2 du même Code.

ARTICLE 4 : DROITS DE PREEMPTION URBAIN

La commune exercera son droit de préemption urbain selon l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du présent PLU.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

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

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

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

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

ARTICLE 10 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le schéma directeur d'assainissement pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est provisoire et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

ARTICLE 11 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transport d'énergie, de fluides, infrastructures, réseaux divers, transformateurs,...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour 2 lits ou une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

ARTICLE 13 : RAPPELS GENERAUX

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis aux Art. R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé moins de 200 m de la construction ou participer conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme à la création de parcs publics de stationnement.

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone comprend deux sous-secteurs :

- U1 : le centre village où l'implantation est généralement en ordre continu ou semi-continu le long des rues,
- U2 : la zone d'extension à caractère urbain aéré,

Les sous-secteurs indicés "r" (U1r, U2r) correspondent aux secteurs à risques naturels pour lesquels les dispositions du PPR prévalent sur celles du présent P.L.U. notamment pour les articles 2, 3, 4, 6, 7, 9, et 11.

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les installations artisanales, industrielles et les dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable en secteur U1,
- les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures de carrières ou gravières,
- les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, en secteur U1 et U2,
- les exploitations agricoles ou forestières en secteur U2.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'activités artisanales, les dépôts liés à ces activités sous réserve qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

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

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit avoir une emprise au moins égale à 8 mètres. Si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Voir ARTICLE 7 :page 14 du titre I du présent règlement.

Assainissement :

Voir ARTICLE 10 : page 15 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales :

Voir ARTICLE 9 :page 14 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositions d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

En secteur U1

Toute construction sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques sauf dispositions différentes portées au plan, en bordure des voies nécessitant une protection pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme.

L'alignement sera complété par un mur de clôture de 1,8 m de hauteur ou de soutènement.

En secteur U2

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprise publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement, sauf disposition différentes portée au plan, en bordure des voies nécessitant une protection pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme.

Dans tout les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture de 1,8 m de hauteur ou de soutènement.

En bordure des RD 929, 115 et 116 ainsi que pour la voirie communale, l'alignement sera défini en fonction des projets d'aménagement et de rectification des voies.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour des modifications et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 m,
- pour le maintien du caractère des lieux avoisinants,

Les implantations et adaptations au terrain naturel (sens du faîtage, orientation, ...) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

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

Cf. article 6 page 14 du titre I du présent règlement.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 10,5 m au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres en secteur U1, 20 mètres en secteur U2, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

La largeur maximale des bâtiments principaux ne pourra excéder 8 mètres en secteur U1 et 9,5 mètres en secteur U2.

Les toitures auront des pentes comprises entre 80 et 100 % ; une pente plus faible comprise entre 60 et 80 % est tolérée pour les établissements annexes d'une largeur inférieure à 5 mètres.



ainsi que pour les auvents

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. article 12 page 15 du titre I du présent règlement.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

Les éléments paysagers végétaux repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,6 dans les sous-secteurs U2.

Non réglementé en U1.

ZONE AU

Il est distingué :

- 4 secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 suivant la hauteur des constructions autorisées,
- 1 secteur AUc à vocation d'activités commerciales et artisanales.

Les sous-secteurs indicés "r" (AUr) correspondent aux secteurs à risques naturels pour lesquels les dispositions du PPR prévalent sur celles du présent P.L.U. notamment pour les articles 2, 3, 4, 6, 7, 9, et 11.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les exploitations agricoles ou forestières,
- les constructions destinées à de l'industrie, à de l'entrepôt,
- les affouillements du sol et les ouvertures de carrières ou gravières,
- les exhaussements du sol sauf en secteur AU3 selon le périmètre défini par le schéma de l'article AU-10,
- en secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4, les établissements artisanaux, sauf ceux prévus à l'article AU-2,
- en secteur AUc, les constructions destinées à de l'habitation, sauf celles prévues à l'article AUc-2.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Par anticipation sur l'urbanisation future de chaque zone, des constructions pourront être autorisées sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause l'aménagement global de la zone et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

- En secteur AU1, AU2, AU3 et AU4, les constructions à destination d'activité artisanale sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- En secteur AUc, la création et l'extension de bâtiments à destination d'habitation sous réserve qu'ils soient strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées.

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 m. Si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RD 929.

Le nombre des accès sur ces voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

On prévoira seulement un accès par unité foncière et regroupement en un point unique des accès des parcelles voisines. Pour tout accès direct sur la RD 929, il sera demandé l'aménagement du point d'accès par création d'un refuge d'une profondeur minimum de 5 m pour éviter tout stationnement sur la chaussée en entrée comme en sortie des propriétés desservies.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Voir ARTICLE 7 :page 14 du titre I du présent règlement.

Assainissement :

Voir ARTICLE 10 : page 15 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales :

Voir ARTICLE 9 :page 14 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE AU-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositions d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

L'alignement des emprises publiques doit être obligatoirement occupé par un bâtiment (principal ou annexe) et un mur de clôture ou de soutènement. Dans le cas d'une parcelle formant un angle avec l'espace public, un seul de ses côtés sera concerné.

L'édification de bâtiments annexes, non mitoyens avec un bâti implanté en front de parcelle est possible. Mur de clôture, portail et portillon adopteront les prescriptions architecturales de ceux construits en limite d'emprise d'espace public, ils viendront alors créer une continuité bâtie entre ces deux constructions, ainsi qu'avec la limite parcellaire voisine, le cas échéant.

Voir schéma annexe d'organisation : « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ».

Les constructions seront implantées au-delà de la bande de recul indiquée sur le document graphique du zonage, notamment au droit de la RD 929 et de la RD 116.

En secteur AUc : les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone.

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

En secteur AU1, AU2, AU3, AU4 :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

En secteur AUc :

Les constructions devront être édifiées de telle sorte qu'en tout point de chaque façade la distance mesurée depuis les limites séparatives soit au minimum égale à la hauteur de la construction au droit de la façade (L=H). Cette distance minimum ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour des modifications et reconstructions de constructions existantes,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 m,
- pour le maintien du caractère des lieux avoisinants,

Les implantations et adaptations au terrain naturel (sens du faîtage, orientation, ...) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Cf. article 6 page 14 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs AU1 et AU3, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 10,5 mètres au faîtage.

En secteur AU2 la hauteur maximum sous égout sera de 4,5 m et 9 m au faîtage.

En secteur AU4 la hauteur maximum sous égout sera de 3 m et 6 m au faîtage.

En secteur AUc, les constructions autres que celles destinées à de l'habitat auront une hauteur maximale de 7 m à l'égout, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable sans toutefois dépasser une hauteur totale de 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 10,5 mètres au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 20 mètres, dans le sens de la pente et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 :

Les toitures :

Les toitures seront recouvertes d'ardoise.

Elles auront des pentes maximales comprises entre 80 et 100 % ; une pente plus faible comprise entre 60 et 80 % est tolérée pour les bâtiments annexes d'une largeur inférieure à 5 mètres.



ainsi que pour les auvents

Les constructions de plus de deux mètres de largeur auront au moins deux sens de pente.

Les murs :

Les murs de clôture *donnant sur l'emprise publique* auront une hauteur de 1,8 m.

Le haut du mur sera recouvert de dalles d'ardoise ou de schiste ou chapeauté d'un petit toit recouvert d'ardoise ou de schiste. Dans ce dernier cas, la hauteur du toit sera en supplément de celle du mur. La saillie du toit, sur l'espace public, n'excédera pas 20 cm.

Les décrochés de mur seront interdits. Ils seront autorisés si un élément architectural vient créer une rupture entre les deux hauteurs.

Voir schéma annexe : « EXEMPLES DE TYPOLOGIES SOUHAITEES DE MUR DE CLOTURE ».

Le mur sera :

- Soit plein,
- Soit ajouré en bois, il sera alors obligatoirement recouvert d'un toit de schiste ou d'ardoise ; un soubassement maçonné recouvert d'un enduit à base de chaux aura alors une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,75m. Les barreaux de bois peint, d'aspect simple, d'une largeur comprise entre 5 et 10 cm, seront positionnés verticalement, leur espacement sera compris entre 15 et 20 cm. Une haie végétale constituée d'essences locales viendra occulter la vue sur la parcelle depuis l'espace public.

Les portails et portillons seront réalisés en bois peint, ils devront occulter la vue sur la parcelle desservie, depuis l'espace public.

Les portes de garage ne pourront donner directement sur l'espace public.

Les différents éléments techniques ainsi que les boîtes aux lettres seront intégrés dans la composition du mur.

Façades :

Les constructions seront recouvertes d'un enduit à base de chaux. L'usage de pierre sera autorisé si les pierres utilisées sont de même nature que celles présentes dans le bâti ancien du secteur U1. Un « enduit à pierre rase » pourra alors être pratiqué. Les couleurs respecteront la palette disponible en mairie.

Les lucarnes :

Elles seront de même forme que celles présentes dans le bâti ancien du secteur U1.

Les galeries (ou balcon) :

Elles seront incluses dans le volume de la construction si elles occupent plus de la moitié de la façade ou si elles donnent directement sur l'emprise publique

Les galeries en encorbellement seront autorisées avec une saillie maximum de 1 m. Au moins un mur de refend viendra cadrer la galerie. Une avancée du toit la recouvrira. La balustrade sera faite de bois ou en métal, elle sera de style épuré et comprise dans une surface plane.

Voir schéma : « TYPOLOGIES DES GALERIES »

En secteurs AU1, AU2, AU3 et AU4 :

La largeur maximale des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 12 page 15 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les plantations, en bordure de chemins qui seraient amenés à être modifiés, devront être recrées à l'identique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

Les éléments paysagers végétaux repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les règles applicables.

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles admises à l'article A-2 ci-après.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de la non-altération agronomique des sols, sont admis :

- les constructions suivantes nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles telles que : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, local de vente...,
 - les constructions destinées au logement de personnes travaillant sur l'exploitation et leurs annexes tels que garages, abris de jardins..., à condition que ceux-ci soient édifiés autour des bâtiments existants,
 - les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que : hangar, grange, coopérative agricole...,
- les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, des produits existants de la ferme, ... sur le lieu d'exploitation dans les volumes existants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre s'ils ne sont pas liés à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'y ait aucun changement de destination ni création de logement supplémentaire,
- les installations de chauffage et de réfrigération y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés qui y sont liés.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Voir ARTICLE 7 : page 14 du titre I du présent règlement.

Assainissement :

Voir ARTICLE 10 : page 15 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales :

Voir ARTICLE 9 : page 14 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositions d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées au plan en bordure de la RD 929 notamment.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf. article 6 page 14 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 10,5 mètres au faîtage. Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable sans toutefois dépasser 12 mètres.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments paysagers végétaux repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Cette zone comporte un sous-secteur : NL, destiné au camping, caravanning.

Les sous-secteurs indicés "r" (Nr et Nlr) correspondent aux secteurs à risques naturels pour lesquels les dispositions du PPR prévalent sur celles du présent P.L.U. notamment pour les articles 2, 3, 4, 6, 7, 9, et 11.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions, établissements et dépôts de toute nature, à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, forestière et au pastoralisme,
- les aménagements des constructions à usage d'habitation existantes,
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes,
- les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages d'exploitation hydraulique et minière, les relais hertziens et de télévision, les établissements scientifiques,
- les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public,
- l'ouverture de gravières.
- dans le secteur NL, les terrains de camping et de stationnement des caravanes et les bâtiments nécessaires à cette activité ou à des activités de loisirs.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvel usage,
- les constructions d'annexes (garages, abris de jardins) à condition qu'elles soient édifiées à proximité d'une construction existante,
- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-3-I.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Voir ARTICLE 7 : page 14 du titre I du présent règlement.

Assainissement :

Voir ARTICLE 10 : page 15 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales :

Voir ARTICLE 9 : page 14 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositions d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées au plan en bordure de la RD 929 notamment.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE OU SUR DES PARCELLES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Cf. article 6 page 14 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 4 mètres à l'égoût du toit et 8 mètres au faîtage.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments paysagers végétaux repérés au document graphique sont à conserver. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

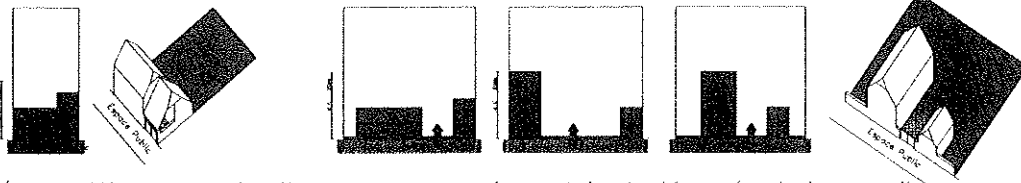
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

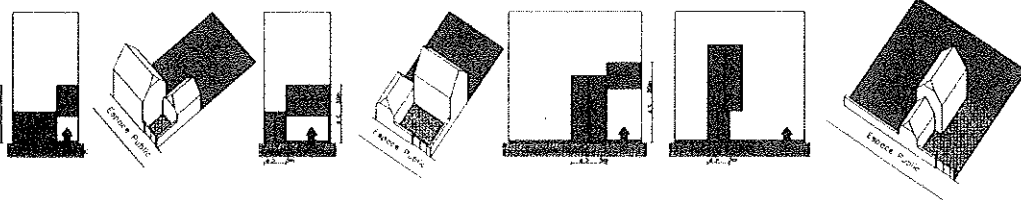
ANNEXES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

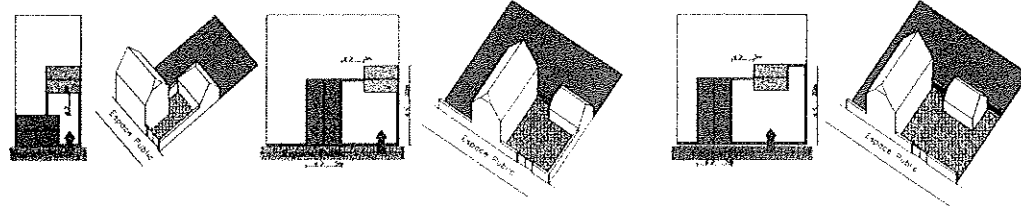
CAS 1 / L'ensemble des bâtiments est implanté en front de parcelle:



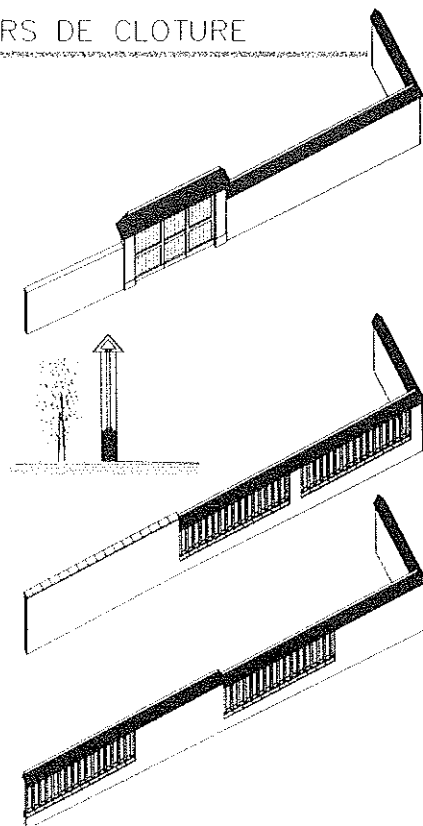
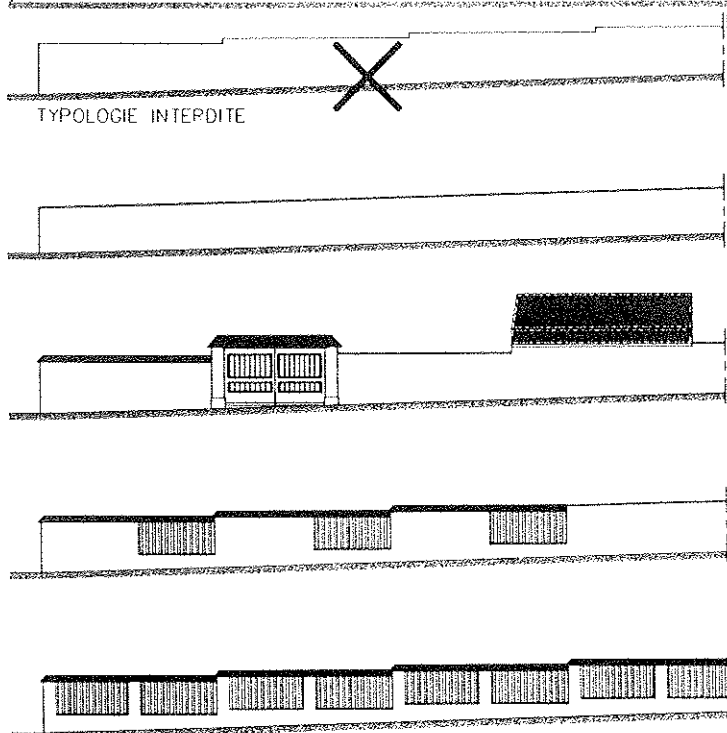
CAS 2 / Les bâtiments sont mitoyens, un au moins est implanté en front de parcelle:



CAS 3 / Un ou des bâtiments annexes sont implantés en retrait dans la parcelle:



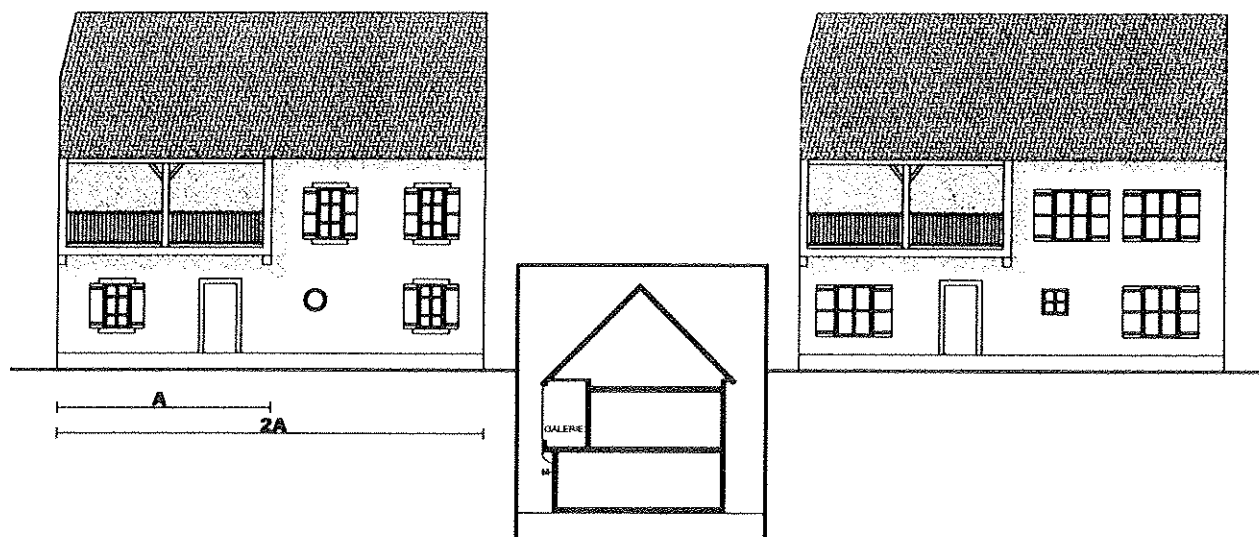
EXEMPLES DE TYPOLOGIES SOUHAITEES DE MURS DE CLOTURE



TYPOLOGIES DES GALERIES

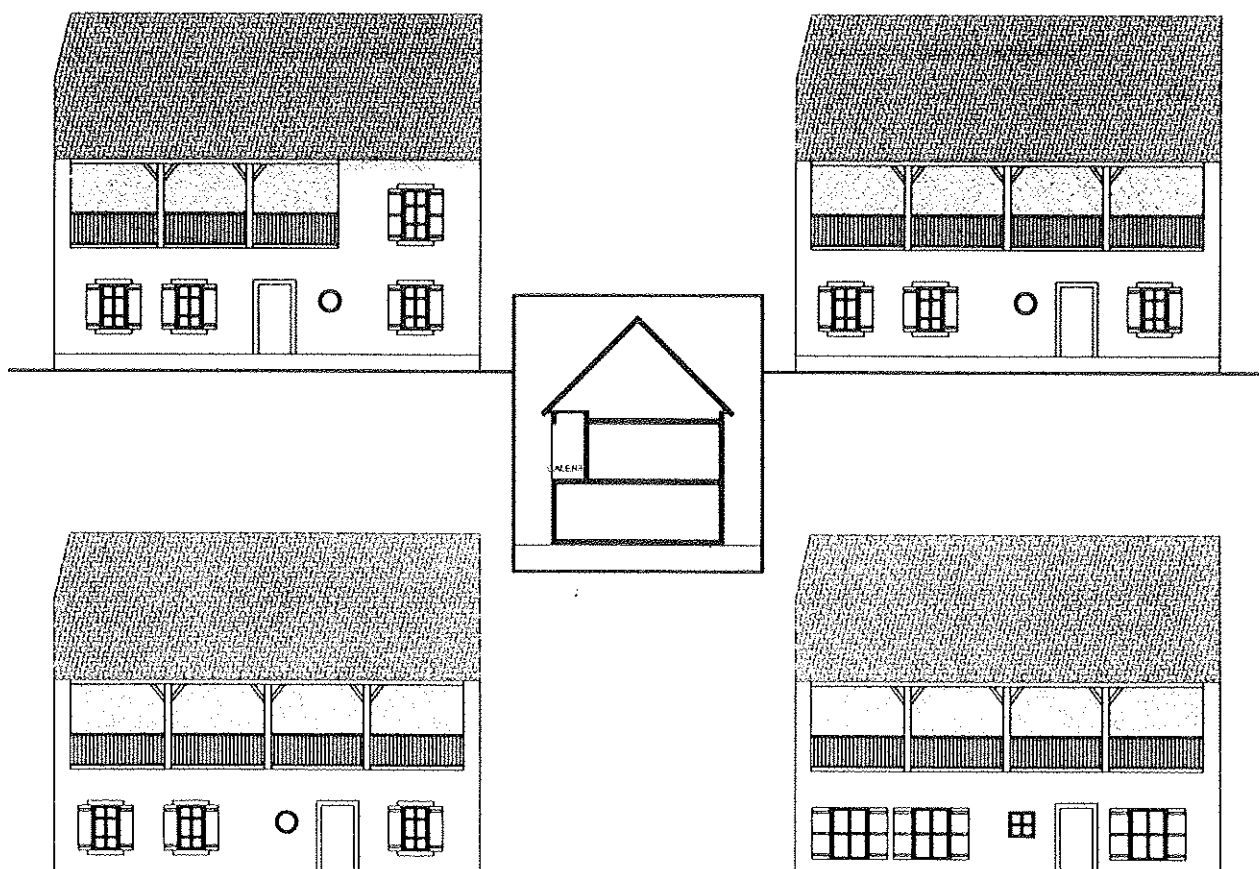
CAS 1/ GALERIE

LA MOITIE DE LA FACADE :



CAS 1/ GALERIE

LA MOITIE DE LA FACADE :



TYPOLOGIES DES GALERIES