

Commune de

MAULÉON-LICHARRE

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°2

4.1- RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque approuvant la modification simplifiée n°2



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	7
ZONE Ua	8
ZONE Ub	13
ZONE Ue	17
ZONE Uy	20
ZONE 1AU	24
ZONE 2AU	34
ZONE A	36
ZONE N	39
GLOSSAIRE.....	43
ANNEXES	49

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

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.

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.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Ue, Uy) et des zones à urbaniser (1AU, 1AUa, 2AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N, Nh),

- 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).

ARTICLE 4 : 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.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet 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 5 : 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.

Des recommandations architecturales pour l'application des articles R. 111.21 et R. 315.28 du Code de l'Urbanisme ont été établies pour le département des Pyrénées-Atlantiques. Les projecteurs ont tout intérêt à en prendre en connaissance (voir annexes jointes).

Toutefois, la référence au passé ne constitue pas la seule démarche possible pour imaginer l'architecture d'aujourd'hui et de demain qui peut naître d'une réflexion approfondie sur la fonction de la construction envisagée.

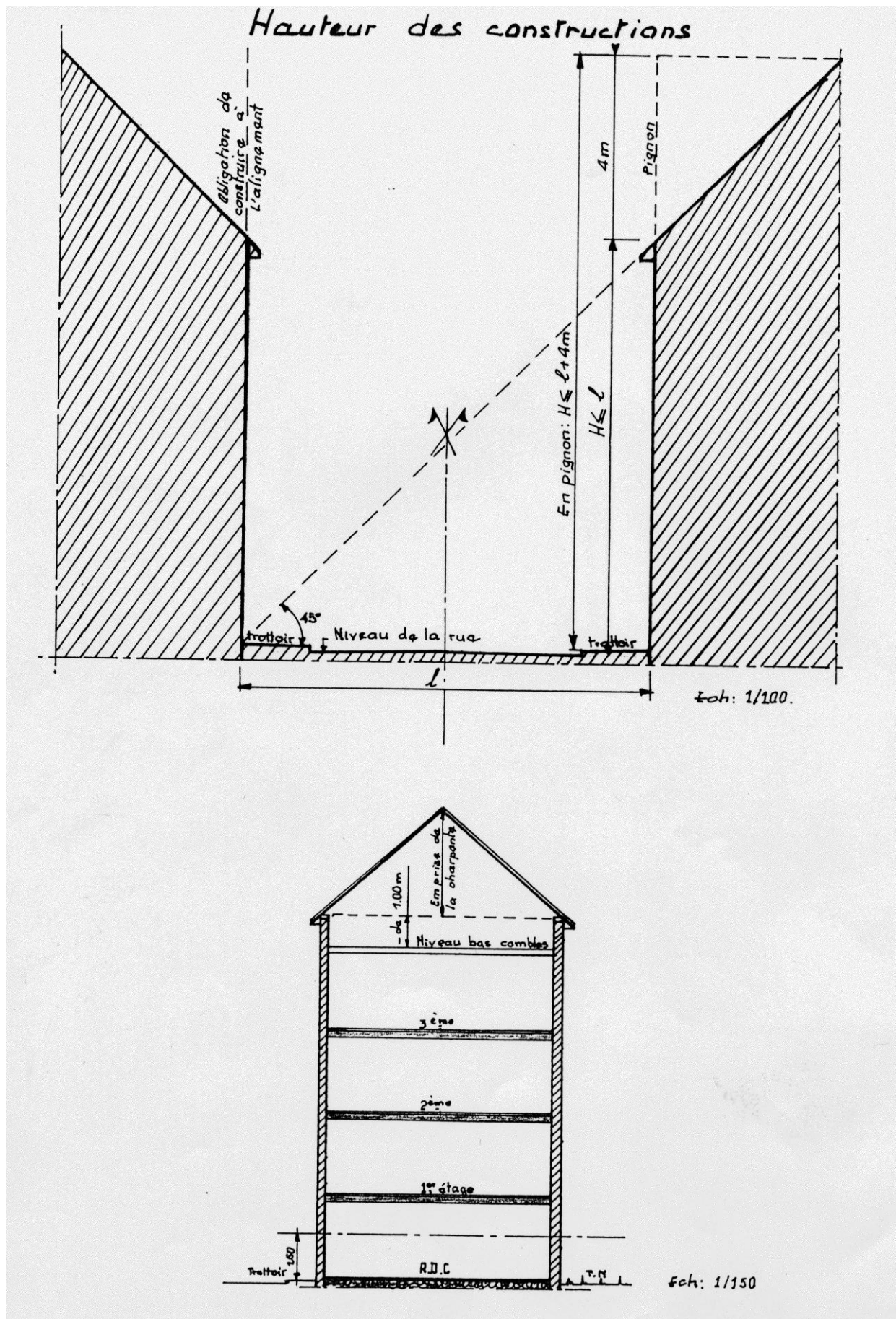
La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé (défini par l'autorité administrative).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de quatre mètres supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment à édifier sur la voie la plus large avec un maximum de 15 mètres.

Des hauteurs différentes de celles autorisées aux alinéas précédents peuvent être acceptées ou imposées : dans un souci d'harmonisation avec les immeubles adjacents ou ceux de la rue si elles sont justifiées par des considérations techniques dans le cas de reconstruction après sinistre ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 6 : **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 7 : **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 8 : **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.

ARTICLE 9 : **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 en annexe « carte d'aptitude des sols » 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, il 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 10 : **OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) 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.

« Dispositions particulières au domaine public ferroviaire »

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Sont autorisés sur le domaine public ferroviaire :

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts, nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les constructions, installations, et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire correspondant notamment aux activités de stockage, entreposage conditionnement.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Des adaptations mineures à ces règles peuvent être autorisées compte tenu de la nature des constructions à édifier.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le moins, il doit être prévu :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Deux places de stationnement minimum pour chaque logement. Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il peut être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour quatre logements.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux

- Une place pour 30 m² de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment vers du commerce ou de l'activité de service.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique

- Une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en hébergement hôtelier, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

ARTICLE 12 : RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
DIFFERENTES ZONES

ZONE Ua

Cette zone recouvre les secteurs correspondant au bâti ancien de Mauléon.

ARTICLE Ua-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments d'élevage nouveaux, relevant du règlement sanitaire départemental ou des installations classées.

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

- les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques, nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,
- les installations classées, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation existante au jour de la publication du plan local d'urbanisme si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- la démolition d'une construction si celle-ci ne possède pas une valeur architecturale intrinsèque et si cette démolition n'est pas de nature à compromettre le caractère architectural du secteur.

ARTICLE Ua-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que les conditions de défense incendie soient assurées.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est acceptée lorsque la nature et la qualité sont compatibles avec le traitement de la station d'épuration. Elle est subordonnée à un prétraitement dans les autres cas et fera l'objet d'une convention de déversement d'eaux industrielles avec le Syndicat d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE Ua-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions, balcons non compris, sont implantées à l'alignement, en prenant comme alignement :

- soit l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit le nu des façades existantes.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul est admise :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- dans le cas de considérations techniques, esthétiques ou de sécurité dûment justifiées,
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment en cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut être alors celle de l'une ou l'autre des constructions voisines,
- pour assurer la continuité du bâti existant,
- pour les extensions des bâtiments implantés avant la date d'approbation du PLU.

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

A l'alignement et dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu :

- continu : implantation d'une limite séparative à l'autre,
- semi-continu : implantation sur une limite séparative et à 3 mètres minimum de l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- les extensions des bâtiments implantés avant la date d'approbation du PLU,
- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. page 3)

La hauteur d'une construction ne peut excéder quatre niveaux superposés (R + 3) ; le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du trottoir ou du sol naturel étant 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.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans un souci d'harmonisation avec les immeubles adjacents ou ceux de la rue, un niveau supplémentaire pourra dans ce cas être autorisé.

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

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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. L'édification d'une clôture est soumise à une décision administrative. Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)

Façades :

Couleurs : les façades et les menuiseries doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le blanc n'est pas admis.

Matériaux des menuiseries : les matériaux traditionnels seront utilisés. Des matériaux plus modernes tels que l'aluminium, verre, etc, s'intégrant dans l'architecture globale pourront être admis. Le polychlorure de vinyle (PVC) est admis à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

Enduits : les enduits seront du type "traditionnel" et conformes au nuancier des façades annexé au présent règlement et consultable en mairie. Les soubassements en fausse pierre seront déconseillés.

Baies : en alignement sur rue, l'équilibre des baies respectera une bonne proportion entre les pleins et les vides. Les baies seront traitées avec des proportions verticales. Les baies de forme et dimension différentes sont interdites sur une même façade.

Fermetures :

Les volets roulants électriques sont admis à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les volets roulants électriques doivent être d'une couleur conforme au nuancier annexé au présent règlement et consultable en mairie. Les volets électriques blancs ne sont pas admis.

Peuvent déroger aux dispositions relevant de la couleur des matériaux et des menuiseries les travaux pour les locaux d'activités situés au rez-de-chaussée.

Toitures

Formes : les toitures auront 2 à 4 versants, avec un minimum de pente de 80 cm par mètre pour les toitures sans coyaux et pente minimum de 100 cm par mètre pour les toitures avec coyaux. Les lucarnes seront adaptées à l'architecture locale existante.

Des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées pour

- des bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- des immeubles de logements collectifs si des raisons techniques le justifient,
- les parties secondaires des bâtiments et les annexes.

Dans le cas d'une rénovation, la pente de toiture peut être inférieure à 80%, sans pour autant être inférieure à la pente de toiture initiale.

Matériaux et couleurs : les toitures seront réalisées en ardoises naturelles. Toutefois, d'autres matériaux présentant une similitude avec l'aspect de l'ardoise ou de teinte noire pourront être utilisés sous réserve du respect de l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une rénovation, une couleur différente peut être admise, à condition d'être conforme au type architectural originel du bâtiment et d'utiliser des matériaux de teintes naturelles.

Les noues et solins seront obligatoirement exécutés en zinc prépatiné se fondant dans la teinte du toit.

Les parties secondaires des bâtiments sont traitées comme les parties principales. Si des raisons techniques ne le permettent pas (structure de la charpente ou pente de toiture par exemples), la teinte de toiture des parties secondaires est assortie à celle de la partie principale du bâtiment.

Les matériaux de toiture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal. La couleur doit néanmoins être similaire.

Dans tous les cas, les matériaux naturels doivent être privilégiés.

Châssis de toit : les velux seront autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture du bâti.

Les panneaux solaires sont intégrés à la pente du bâtiment et doivent présenter une bonne insertion paysagère.

ARTICLE Ua-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. article 11 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE Ua-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Ub

Cette zone recouvre les secteurs correspondant aux extensions de la ville de Mauléon.

ARTICLE Ub-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les stationnements isolés des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments d'élevage nouveaux, relevant du règlement sanitaire départemental ou des installations classées.

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

- les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques, nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,
- les installations classées, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation existante au jour de la publication du plan local d'urbanisme si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

ARTICLE Ub-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que les conditions de défense incendie soient assurées.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est acceptée lorsque la nature et la qualité sont compatibles avec le traitement de la station d'épuration. Elle est subordonnée à un prétraitement dans les autres cas et fera l'objet d'une convention de déversement d'eaux industrielles avec le Syndicat d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE Ub-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour s'adapter à la configuration des parcelles ou au bâti environnant et pour :

- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- les piscines.

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Une implantation différente peut être autorisée :

- pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article U8,
- pour les extensions des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU,
- pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- pour les piscines.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur limites, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de trois mètres, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cependant, des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou ouvert peuvent être autorisés dans la bande de trois mètres à partir de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. page 3)

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 niveaux superposés.

Sur les limites séparatives, la hauteur ne peut excéder plus de 3 m. Pour les pignons implantés en limite séparative, la hauteur autorisée est portée à 5 m.

Des hauteurs différentes de celles autorisées aux alinéas précédents peuvent être acceptées ou imposées, notamment dans un souci d'harmonisation avec les immeubles adjacents ou ceux de la rue.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées, si elles sont dûment justifiées par des considérations techniques.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE Ub-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. L'édification d'une clôture est soumise à une autorisation administrative.

Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique).

Sauf en cas d'impossibilité technique, les toitures seront réalisées en ardoises naturelles. Toutefois, d'autres matériaux présentant une similitude avec l'aspect de l'ardoise ou de teinte noire-pourront être utilisés sous réserve du respect de l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une rénovation de toiture, une couleur différente peut être admise, à condition d'être conforme au type architectural originel du bâtiment et d'utiliser des matériaux de teintes naturelles.

Les teintes de toiture des parties secondaires des bâtiments et des annexes doivent être similaires à celles du bâtiment principal.

ARTICLE Ub-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. article 11 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE Ub-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Ue

Cette zone est destinée aux ouvrages publics ou installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements scolaires, sociaux, culturels, administratifs et sportifs).

ARTICLE Ue-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, sauf les locaux de gardiennage, les logements de fonction,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage d'activités artisanales,
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements, les exhaussements de sols non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur pour un affouillement excède deux mètres et qui portent sur une superficie ou égale à deux hectares,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature.

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

- les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques, nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,
- les installations classées, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,

ARTICLE Ue-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que les conditions de défense incendie soient assurées.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est acceptée lorsque la nature et la qualité sont compatibles avec le traitement de la station d'épuration. Elle est subordonnée à un prétraitement dans les autres cas et fera l'objet d'une convention de déversement d'eaux industrielles avec le Syndicat d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE Ue-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour s'adapter à la configuration des parcelles ou au bâti environnant.

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

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 3 mètres au moins des limites ; cependant des saillies telles que débords de toits, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE Ue-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant.

L'édification d'une clôture est soumise à une autorisation administrative.

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 Ue-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. article 11 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE Ue-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Uy

La zone UY recouvre les zones d'activités localisées à l'entrée nord et sud de la commune.

ARTICLE Uy-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article UY-2),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping, de caravanes,
- les carrières,
- les constructions bois (type chalet),
- les bâtiments d'élevages nouveaux, relevant du régime sanitaire départemental ou des installations classées inversement.

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

- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations,
- les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques, nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE Uy-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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 doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE Uy-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que les conditions de défense incendie soient assurées.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est acceptée lorsque la nature et la qualité sont compatibles avec le traitement de la station d'épuration. Elle est subordonnée à un prétraitement dans les autres cas et fera l'objet d'une convention de déversement d'eaux industrielles avec le Syndicat d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE Uy-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour s'adapter à la configuration des parcelles ou au bâti environnant.

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

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur limites, 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 diminués de 5 m.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics si des considérations techniques le justifient.

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

Les bâtiments sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- dans les lotissements sous réserve de respecter un bon éclaircissement des pièces d'habitation et de satisfaire aux règles de sécurité.

ARTICLE Uy-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uy-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uy-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

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

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

Les acrotères sont admis.

Toute publicité est interdite, à l'exception des enseignes de raison sociale.

ARTICLE Uy-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. article 11 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uy-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale.

Pour les cas de dépôt de matériaux, un écran végétal devra être implanté en bordure de voie publique.

ARTICLE Uy-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation.

Il est distingué un secteur 1AUa qui devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération globale et d'ensemble et un secteur 1AUb correspondant au lotissement communal Agerria.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage, au sens de l'article 26 du règlement sanitaire départemental,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- Dans le secteur 1AUb, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement et qu'elle ne remette pas en cause un aménagement global de la zone et qu'elles soient desservies par les réseaux publics,
- les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur garantissant un aménagement cohérent de la zone,
- dans le secteur 1AUa, les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le cadre d'une opération globale et d'ensemble,
- les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau non domaniaux, que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques, nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau,
- Dans le secteur 1AUb :
 - les lots du lotissement communal sont réservés à des constructions à usage d'habitation individuelle. Il peut être construit une maison individuelle sur un même terrain. L'exercice des professions libérales ou assimilées est admis à l'intérieur des habitations,
 - un bâtiment annexe distinct de l'habitation principale est admis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol maximale. Ce bâtiment annexe ne peut pas être lié à l'exercice d'une activité commerciale ou industrielle.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable et desserte incendie : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sous réserve que les conditions de défense incendie soient assurées.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est acceptée lorsque la nature et la qualité sont compatibles avec le traitement de la station d'épuration. Elle est subordonnée à un prétraitement dans les autres cas et fera l'objet d'une convention de déversement d'eaux industrielles avec le Syndicat d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée pour s'adapter à la configuration des parcelles ou au bâti environnant ainsi que pour :

- les annexes de moins de 20 m²,
- les piscines.

Dans le secteur 1AUb, les constructions sont implantées :

- à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement de la rue René Coty.
- à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies créées à l'intérieur du lotissement

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

Les constructions sont implantées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à 3 mètres au moins des limites.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour :

- la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article AU8,
- pour les extensions des bâtiments construits avant la date d'approbation du PLU,
- pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- pour les piscines.

Dans le secteur 1AUb :

- 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, diminuée de 3 m ($L=H-3$) ;
- la construction principale ne peut pas être implantée en limite séparative. Elle est implantée à au moins 3 m des limites ;
- les garages et annexes ouverts et fermés qui sont accolés ou pas à l'habitation principale peuvent toutefois être implantés en limite de propriété.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Cf. page 3)

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder trois niveaux superposés (R + 2), le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel étant considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessus de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Des hauteurs supérieures peuvent être toutefois acceptées si elles sont dûment justifiées par des considérations techniques.

Dans le secteur 1AUb :

- la hauteur maximale des constructions mesurées à partir du sol extérieur ne peut excéder R + 1 + Combles. Les combles ayant une hauteur supérieure à 1,80 m sont considérés comme un niveau,
- le sous-sol ne compte pas pour un niveau supplémentaire dans la mesure où il est totalement enterré au minimum 3 façades,
- la hauteur des annexes séparées des constructions principales ou accolées à celle-ci ne peut excéder 5 m au faitage. Leur hauteur en limite à l'égout ne peut pas dépasser 3 m.

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

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.

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. L'édification d'une clôture est soumise à une autorisation administrative. Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)

En secteur 1AUa :

Façades

Matériaux de menuiseries : les matériaux traditionnels seront utilisés. Des matériaux plus modernes tels que l'aluminium, verre, etc, s'intégrant dans l'architecture globale pourront être admis. Le polychlorure de vinyle (PVC) est admis à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

Forme : la volumétrie typique du bâti existant sera respectée. Elle pourra être obtenue soit à partir de matériaux traditionnels, soit à partir de matériaux modernes.

Enduits : les enduits seront du type "traditionnel". Les enduits type "tyrolien" couleur ciment sont interdits et les soubassements en fausse pierre seront déconseillés.

Baies : les baies vitrées, seront disposées en équilibre sur les façades et seront traitées avec des proportions verticales. Les baies de forme et dimension différentes sont interdites sur une même façade.

Baies

Matériaux : les matériaux traditionnels seront utilisés. Les matériaux tels que PVC ou aluminium pourront être admis sous réserve de respecter les teintes des matériaux traditionnels.

Encadrement : les matériaux d'encadrement seront uniformes sur une même façade.

Toitures

Formes : les toitures auront 2 à 4 versants, avec un minimum de pente de 80 cm par mètre pour les toitures sans coyaux et pente minimum de 100 cm par mètre pour les toitures avec coyaux. Les lucarnes seront adaptées à l'architecture locale existante.

Des pentes de toiture différentes peuvent être autorisées pour

- des bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- des immeubles de logements collectifs si des raisons techniques le justifient,
- les parties secondaires des bâtiments et les annexes.

Dans le cas d'une rénovation, la pente de toiture peut être inférieure à 80%, sans pour autant être inférieure à la pente de toiture initiale.

Matériaux et couleurs : les matériaux traditionnels de couverture, ardoises naturelles, seront privilégiés dans le choix des couvertures. Toutefois, d'autres matériaux présentant une similitude avec l'aspect de l'ardoise ou de teinte noire pourront être utilisés sous réserve du respect de l'environnement immédiat. Les arêtières réalisés avec des ardoises amiante ciment ½ rondes sont interdits, les arêtières sur toit ardoises seront exécutés obligatoirement à lignolet et sur les toits éventuels en tuile picon, ils seront exécutés avec les tuiles spéciales prévues par le fabricant.

Dans le cas d'une rénovation, une couleur différente peut être admise, à condition d'être conforme au type architectural originel du bâtiment et d'utiliser des matériaux de teintes naturelles.

Les noues et solins seront obligatoirement exécutés en zinc prépatiné se fondant dans la teinte du toit.

Les parties secondaires des bâtiments sont traitées comme les parties principales. Si des raisons techniques ne le permettent pas (structure de la charpente ou pente de toiture par exemples), la teinte de toiture des parties secondaires est assortie à celle de la partie principale du bâtiment.

Les matériaux de toiture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal. La couleur doit néanmoins être assortie.

Dans tous les cas, les matériaux naturels doivent être privilégiés.

Châssis de toit : les velux seront autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture du bâti.

Les panneaux solaires sont intégrés à la pente du bâtiment et doivent présenter une bonne insertion paysagère.

En secteur 1AUb :

Dans le secteur 1AUb, il est recherché le maintien d'un vocabulaire architectural et paysager lié à l'histoire locale. Les projets doivent donc être présentés à la mairie avant que la demande d'autorisation d'urbanisme ne soit déposée.

Toute architecture contemporaine n'est admise que si elle résulte d'une traduction originale et cohérente des référents de l'architecture traditionnelle, d'une utilisation et d'une mise en œuvre judicieuse des matériaux contemporains ou traditionnels.

Dispositions pour les constructions :

a) Constructions principales

Implantation :

Le bâti sur la parcelle doit respecter une orientation parallèle ou perpendiculaire à la pente indiquée par le faitage du volume principal.

Le faitage principal sera parallèle à la voie principale sauf pour les lots 1 et 2 du lotissement.

Le projet doit s'inscrire dans la pente du terrain naturel de manière à générer le moins de déblais et de remblais possible et de permettre de relier un garage sans être contraint de réaliser une rampe à fort impact dans le terrain au pied de la maison (la hauteur des remblais ne devra pas excéder 2,50 m).

Les enrochements de grosses pierres pour traiter le soutènement sont proscrits.

La pente naturelle du terrain est restituée autour de la maison après son implantation.

Toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec une pente minimum de 80% comportant ou non un coyau.

Lorsqu'un toit comporte des croupes, les pentes de celles-ci sont obligatoirement plus fortes ou égales à celle du long pan.

La toiture des garages et annexes accolés ou non à l'habitation principale peut avoir une pente inférieure à 80% avec un minimum de 40%.

Le matériau de couverture est soit l'ardoise naturelle, soit des tuiles de teinte anthracite ou noire.

Les lucarnes sont tolérées dans la mesure où leur nombre et leurs dimensions ne sont pas disproportionnées par rapport aux dimensions de la toiture.

Les Vélux sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture du bâti.

Les panneaux solaires sont intégrés à la toiture.

Murs et ouvertures :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la Soule sont interdits.

De manière générale, les ouvertures sont plus hautes que larges et tiennent compte de la composition de la façade.

Les matériaux traditionnels doivent être utilisés. Des matériaux plus modernes peuvent être admis (aluminium, verre, ...) à condition de s'intégrer dans l'architecture globale.

Les volets des constructions sont à battants mais les baies vitrées et volets roulants peuvent être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants doivent être peints de la même couleur que les autres boiseries.

La teinte blanche est admise pour les volets roulants à condition de ne pas porter atteinte à l'esthétique du projet.

Épidermes :

Tous les murs sont enduits ou en bardage bois. Les enduits et les bardages doivent être de couleur blanche.

Les enduits de type tyrolien couleur ciment sont interdits et les soubassements en fausse pierre sont déconseillés.

Pour les piscines, les fonds bleu azur sont proscrits. Les couleurs de liner autorisées sont le gris, le sable, le blanc, le vert pâle et l'ardoise foncée.

Baies :

Les matériaux traditionnels sont utilisés.

Les matériaux tels que le PVC ou l'Aluminium pourront être admis sous réserve de respecter les teintes des matériaux traditionnels.

Couleurs des menuiseries :

Ne sont admises que les couleurs suivantes :

- des teintes claires pour les menuiseries, à savoir blanc, blanc cassé, gris-beige, sable,
- des teintes plus soutenues pour les volets et les avant-toits, à savoir bleu-gris, vert, gris, brun, blanc et rouge.

Environnement :

Le traitement extérieur des allées, voies d'accès et de stationnement doit privilégier un matériau perméable afin de minimiser les rejets d'eaux pluviales dans le réseau communal.

Accessoires :

Les accessoires de type climatisation, paraboles, etc, ... sont apposés sur la façade opposée à la façade principale.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales ont les mêmes caractéristiques que l'habitation principale, à savoir :

- la couleur des matériaux de la toiture de l'annexe est identique à celle de l'habitation. Les toitures des annexes ont deux pentes et une pente différente de celle de l'habitation principale est admise.
- Les murs sont composés des mêmes matériaux et couleurs que la construction principale.

Tout bâtiment annexe (garage, abri de jardin, etc.) est traité avec le même soin que le bâtiment principal. Leur édification est soumise à l'obtention des autorisations administratives appropriées.

Dispositions pour les clôtures :

Généralités :

Les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence (bois, brande, canisse ou plastique)

Clôture sur le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public sont constituées :

- soit exclusivement d'une haie végétale composée d'un choix d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs :
 - Arbustes persistants :
 - Arbousier (*Arbutus unedo*)
 - Buis (*Buxus sempervirens*)
 - Fusain (*Evonymus europaeus*)
 - Laurier sauce (*Laurus nobilis*)
 - Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
 - Photinia (*Photinia x fraseri* « Red Robin »)
 - Houx (*Ilex quifolium*)
 - Arbustes à feuilles caduques :
 - Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
 - Noisetier (*Corylus avellana*)
 - Lavatère (*Lavatera olbia*)
 - Parrotia (*Parrotia persica*)
 - Spirée (*Spirea vanhouttei*)
 - Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 - Osier blanc (*Salix viminalis*)
 - Genêt (*Cytisus scoparius*)
- soit par un soubassement en mur plein d'une hauteur maximum de 80 cm qui peut être surmonté d'une ou de plusieurs lisses ou d'un grillage. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 m. Ce mur est enduit de la même couleur que celle de l'habitation principale ou bien, appareillée avec des galets. Le mur est obligatoirement doublé par une haie présentant les mêmes caractéristiques que celles de l'alinéa précédent.

Clôtures en limites séparatives et en fond de jardin :

Les clôtures en limites séparatives et en fond de jardin ne peuvent dépasser 1,50 m, hauteur mesurée à partir du sol pris sur la limite.

Elles sont constituées d'une clôture légère avec grillage à maille carrée ou rectangulaire galvanisée ou de couleur verte.

Elles sont doublées d'une haie végétale composée d'un choix d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et de 1/3 pour les caducs.

La hauteur maximale doit être maintenue à 1,50 m et l'implantation à 0,50 m de la limite séparative.

- Arbustes persistants :
 - Arbousier (*Arbutus unedo*)
 - Buis (*Buxus sempervirens*)
 - Fusain (*Evonymus europaeus*)
 - Laurier sauce (*Laurus nobilis*)
 - Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
 - Photinia (*Photinia x fraseri* « Red Robin »)
 - Houx (*Ilex quifolium*)
- Arbustes à feuilles caduques :
 - Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
 - Noisetier (*Corylus avellana*)
 - Lavatère (*Lavatera olbia*)
 - Parrotia (*Parrotia persica*)
 - Spirée (*Spirea vanhouttei*)
 - Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 - Osier blanc (*Salix viminalis*)
 - Genêt (*Cytisus scoparius*)

Les entrées de parcelles

Elles doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les piliers d'entrée de 0,50 m de largeur ont des dimensions variables en longueur et hauteur et sont appareillés avec des galets calibrés disposés en épis.

La hauteur du portail ne doit pas dépasser 1,50 m.

Des dispositifs de couronnement de pierre peuvent surmonter ces murets, assurant par là même une variété de proportions tout en maintenant une homogénéité de traitement.

L'un des piliers peut s'épaissir sur 1,50 m de longueur au maximum, pour intégrer la boîte aux lettres ou un compteur EDF, AEP, gaz, etc.

La réalisation de ces ensembles maçonnés marquant les entrées est exécutée par la collectivité.

En cas de destruction, les piliers sont refaits à l'identique.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Cf. article 11 du titre I du présent règlement.

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors.

De plus, dans le secteur 1AUb :

- le stationnement des véhicules doit être réalisé à l'intérieur des unités foncières dans des conditions normales d'utilisation à raison de deux véhicules par terrain,

- 10 places de stationnement sont proposées aux visiteurs et positionnées dans l'espace commun.

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

La création de ces espaces libres pourra être soumise à des conditions particulières de localisation et d'exécution.

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

De plus, dans le secteur 1AUb :

- Toute plantation d'arbre de hautes tiges (plus de 2 m de hauteur) doit être réalisée au moins à 2 m des limites séparatives. Les autres plantations (moins de 2 m de hauteur) doivent respecter une distance d'au moins 50 cm par rapport à la limite séparative.
- Les haies taillées composées de conifères type Thuyas, Chamaecyparis, Cupressocyparis, etc, ainsi que les essences type palmiers, sont formellement interdites.

ARTICLE 1AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme qui définira les règles applicables.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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 nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, 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.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sans objet (la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation).

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

Sans objet (la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation).

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation pour les personnes autres que celles travaillant sur l'exploitation,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et services,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de stationnement,
- les carrières,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisir.

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

Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation à proximité des bâtiments d'exploitation,

Les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, telle que les activités d'accueil touristique – décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 – local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation...,

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, liés ou non liés à l'exploitation agricole, sans changement de destination,

L'extension par le changement de destination des constructions existantes est admise si les bâtiments sont liés à l'activité agricole.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE A-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet

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

La marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement.

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

Toute implantation se fera sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux, toute construction devra être au minimum implantée à 5 m de la longe des ruisseaux à l'exception des installations de pompage ou de traitement des eaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf. page 3)

Le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, étant exclus).

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public

ARTICLE A-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les éléments végétaux présents dans la zone doivent être préservés. Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Les bâtiments agricoles de grande dimension devront être dissimulés par des écrans de verdure.

ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N

La zone naturelle comporte un secteur : le secteur Nh de taille et de capacité limitées autorisant l'implantation d'un nombre limité de constructions destiné à conforter les hameaux existants.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes excepté lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un changement de destination d'une construction existante :

- les constructions à usage d'habitation sauf dans le secteur Nh,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux,

Sont interdits :

- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les carrières,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 à l'exception des affouillements et exhaussements des sols,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisir,
- les constructions agricoles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

- Dans le secteur Nh, les constructions ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet,
- L'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sans changement de destination,
- la construction d'annexes (garages, abris jardin, piscines...) si elles sont situées à proximité immédiate des habitations existantes.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique à garantir l'absence de rejet, les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée.

Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m3) = surface imperméabilisée projet (en m2) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3
--

Le rejet direct des eaux de pluie dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel récepteur sans rétention à la parcelle est autorisé, à condition de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser ce dispositif à la parcelle.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

ARTICLE N-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement.

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

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être autorisée :

- pour la reconstruction après sinistre strictement sur les emprises anciennes ou pour l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du POS,
- pour les constructions et hameaux nécessaires aux services publics,
- dans le secteur Nh où les constructions pourront être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Cf. page 3)

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, étant exclus).

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics si elles sont dûment justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

Dans le secteur Nh, la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée est exigée en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Dans le secteur Nh, les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale.

Les éléments végétaux présents dans la zone doivent être préservés. Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Les bâtiments agricoles de grande dimension devront être dissimulés par des écrans de verdure.

ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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.

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 piscines.

** 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)

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)

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.

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.

Habitation : les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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 et réseaux d'intérêt publics : 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 d'Occupation des Sols.

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

Lotissement : une propriété peut être divisée. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R. 315.1 du Code de l'Urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du dit îlot de propriété.

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.

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.

ANNEXES



NUANCIER MAULEON

« Façades et menuiseries »

Enduits	Portes	Volets	Fenêtres
			
			
			
			
			
			

Enduits	Portes	Volets	Fenêtres
			
			
			
			
			
			