

COMMUNE DE

BROUILLA

Plan

Local

d'Urbanisme

Modification n°4

PLU APPROUVÉ LE 25 janvier 2006

Modification n° 1 approuvée le 5.07.2007

Modification n° 2 approuvée le 15.03.2008

Mise à jour approuvée le 30.10.2008

Modification n° 3 approuvée le 30.10.2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le

Modification n°4 approuvée le

4° MODIFICATION DU PLU

CONTENU DU DOSSIER

⇒ **NOTE GÉNÉRALE**

⇒ **COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :
EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS**

⇒ **RÈGLEMENT**

⇒ **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT Secteur 1AUc**

⇒ **LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

⇒ **DOCUMENT GRAPHIQUE**

NOTE GÉNÉRALE

La quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BROUILLA s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 25.01.2006 et qui a été suivi :

- d'une modification n° 1 approuvée le 5.07.2007
- d'une modification n° 2 approuvée le 15.03.2008
- d'une mise à jour approuvée 30.10.2008
- d'une modification n° 3 approuvée le 30.10.2009

Une première révision simplifiée du PLU étant également en cours, les deux enquêtes publiques (modification 4 et révision simplifiée 1) se déroulent dans le même temps..

Par souci de cohérence et pour en faciliter la compréhension, le règlement et le document graphique tiennent compte des deux procédures et seront les mêmes dans les deux dossiers.

---> Le règlement est présenté dans son entier tenant compte de la procédure de révision simplifiée n° 1.

---> Le document graphique commun aux deux procédures indique précisément les changements relevant de la modification 4 et ceux relevant de la révision simplifiée 1.

A - Objet de la procédure de modification

1 - Modification de l'orientation d'aménagement relative au secteur 1AUc

- Orientation d'aménagement reprise pour une densification du secteur.

2 - Modification et suppression d'emplacements réservés

- L'emplacement réservé n°1 Déviation RD2 est modifié pour prendre en compte le changement de tracé - déviation du CG 66
- L'emplacement réservé n°5 (secteur 1AUc) est supprimé en référence au point 1.

3 - Modifications du règlement des zones UA -UB- 1AU

- Zone UA : article 11
- Zone UB & 1AU : articles 7
- Zone 1AU : article 11

4 - Prise en compte de l'emploi d'énergie nouvelle ou de qualité environnementale modification de l'article 11/toitures

- En toutes zones, à l'exception toutefois, en zone UA, du périmètre de protection Monuments Historiques.

5 - Modification du règlement de la zone A

- Zone A : article 2 afin de permettre une extension limitée des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1

B - Pièces du dossier PLU concernées

- **Le rapport de présentation** par le complément exposant les motifs des changements apportés par la modification
- **Le règlement** pour tenir compte des changements apportés, il est présenté dans son entier tenant compte de la procédure de révision simplifiée n° 1 menée dans le même temps
- **Le document “orientation d’aménagement”** pour tenir compte de l’adaptation de l’orientation d’aménagement du secteur 1AUc
- **Le document graphique** pour tenir compte des changements apportés aux emplacements réservés.

Les autres pièces du dossier PLU ne sont pas modifiées.

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE DE BROUILLA

**MODIFICATION N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMPLÉMENT
AU RAPPORT
DE PRÉSENTATION :
EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS
APPORTÉS**

PLU APPROUVÉ LE 25 janvier 2006

Modification n° 1 approuvée le 5.07.2007

Modification n° 2 approuvée le 15.03.2008

Mise à jour approuvée le 30.10.2008

Modification n° 3 approuvée le 30.10.2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le

Modification n°4 approuvée le

SOMMAIRE

Préambule	3
1 - Modification de l'orientation d'aménagement du secteur 1AUc	4
2 - Modification (ER 1) et suppression (ER 5) d'emplacements réservés	8
3 - Modifications du règlement en zones UA - UB et 1AU	12
4 - Modification de l'article 11 de toutes les zones	14
5 - Modification du règlement de la zone A	15

Préambule

La quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BROUILLA s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 25.01.2006 et qui a été suivi

- d'une modification n° 1 approuvée le 5.07.2007
- d'une modification n° 2 approuvée le 15.03.2008
- d'une mise à jour approuvée le 30.10.2008
- d'une modification n° 3 approuvée le 30.10.2009

Rappel : Une procédure de révision simplifiée n°1 est menée dans le même temps pour la création d'un nouveau quartier en secteur 2AUa.

Le présent complément au rapport de présentation du PLU expose les motifs des changements apportés au Plan Local d'Urbanisme en référence au décret du 9 juin 2004.

⇒ **Les changements souhaités concernent les points suivants**

1 - Modification de l'orientation d'aménagement relative au secteur 1AUc

- Orientation d'aménagement reprise pour une densification du secteur.
- Modification du règlement pour la densité" attendue et suppression de l'emplacement réservé n° 5

2 - Modification et suppression d'emplacements réservés (liste des emplacements réservés)

- L'emplacement réservé n°1 Déviation RD2 est modifié pour prendre en compte le changement de tracé - déviation du CG 66
- L'emplacement réservé n°5 (secteur 1AUc) est supprimé en référence au point 1.

3 - Modifications du règlement des zones UA -UB- 1AU

- Zone UA : article 11
- Zone UB & 1AU : articles 7
- Zone 1AU : article 11

4 - Prise en compte de l'emploi d'énergie nouvelle ou de qualité environnementale modification de l'article 11/toitures

- En toutes zones, à l'exception toutefois, en zone UA, du périmètre de protection Monuments Historiques.

5 - Modification du règlement de la zone A

- Zone A : article 2 afin de permettre l'extension limitée des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1

⇒ **La présente modification du PLU**

ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

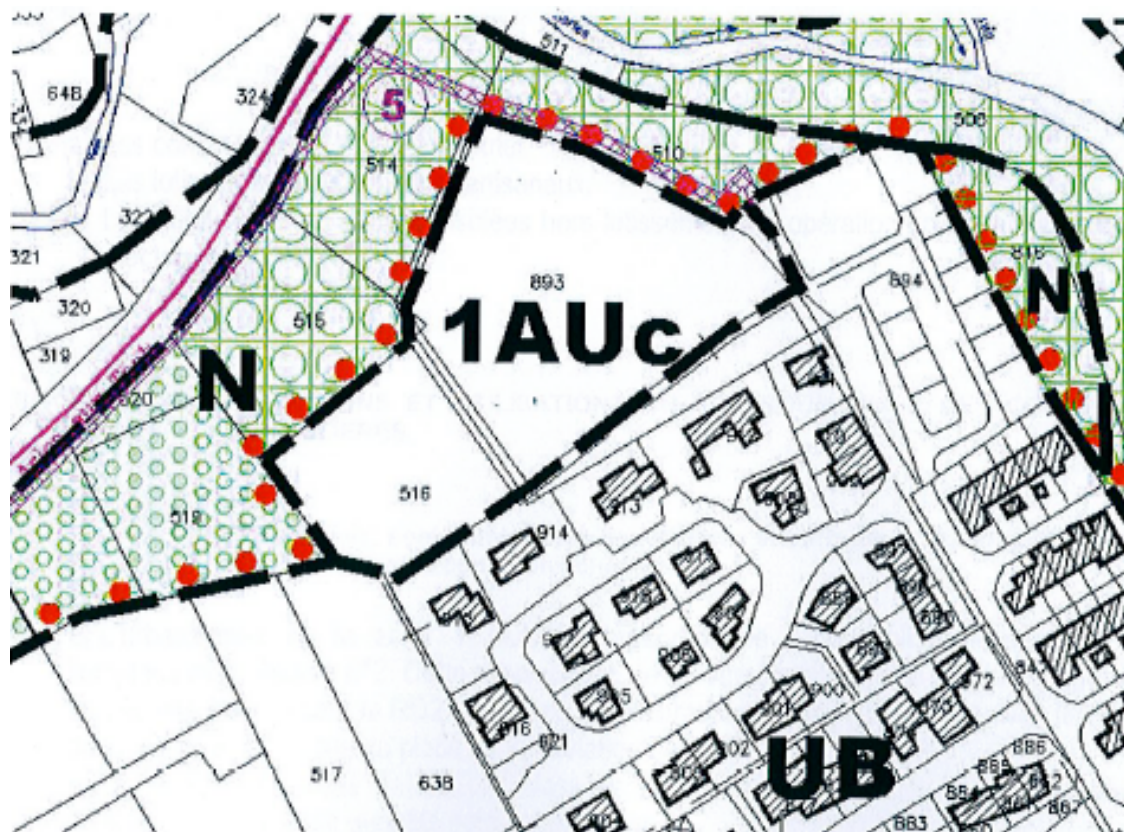
ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

ne comporte pas de graves risques de nuisance.

1 - Modification de l'orientation d'aménagement du secteur 1AUc

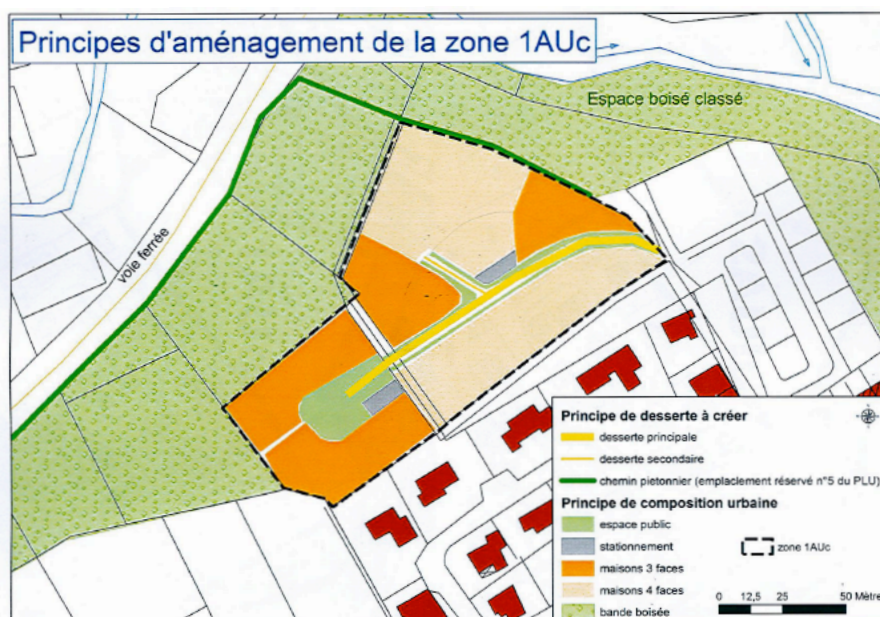
⇨ LE CONTEXTE

- Le secteur 1AUc a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation lors de la troisième modification du PLU. Ce secteur, situé entre deux extensions urbaines, est issu du secteur bloqué 2AUB et couvre une superficie de 1,2 ha. Il s'adosse à un espace boisé classé qui fait tampon entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels, venant ainsi terminer l'urbanisation de la partie nord du village. Un emplacement réservé n°5 contourne la zone au travers d'un espace boisé classé, longeant ensuite la voie ferrée.



Un règlement spécifique ainsi qu'une orientation d'aménagement avaient alors été mis au point afin de donner les conditions de l'urbanisation.

La desserte s'appuie sur les voiries existantes des quartiers voisins ainsi que sur leur forme urbaine, de type pavillonnaire "classique" avec l'indication de maisons à 3 ou 4 faces.....



Or la commune a la volonté qu'une densification soit désormais possible afin de mieux répondre aux besoins en logements, notamment de logements locatifs sociaux et aux souhaits de disposer de parcelles de dimensions plus réduites, répondant ainsi mieux à la capacité financière....

Elle souhaite donc que l'orientation d'aménagement - qui ne prenait en compte que des maisons de 3 ou quatre faces - soit reprise; **une densité de 20 à 23 logements/ha ainsi qu'un pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux sont attendus dans le cadre d'une opération portant sur la totalité du secteur.**

Des bassins de rétention ainsi qu'un espace vert qui pourra aussi présenter du stationnement organisé, ont également été localisés. Le règlement relatif à ce secteur n'est pas modifié, seule la référence à la 3° modification est supprimée.

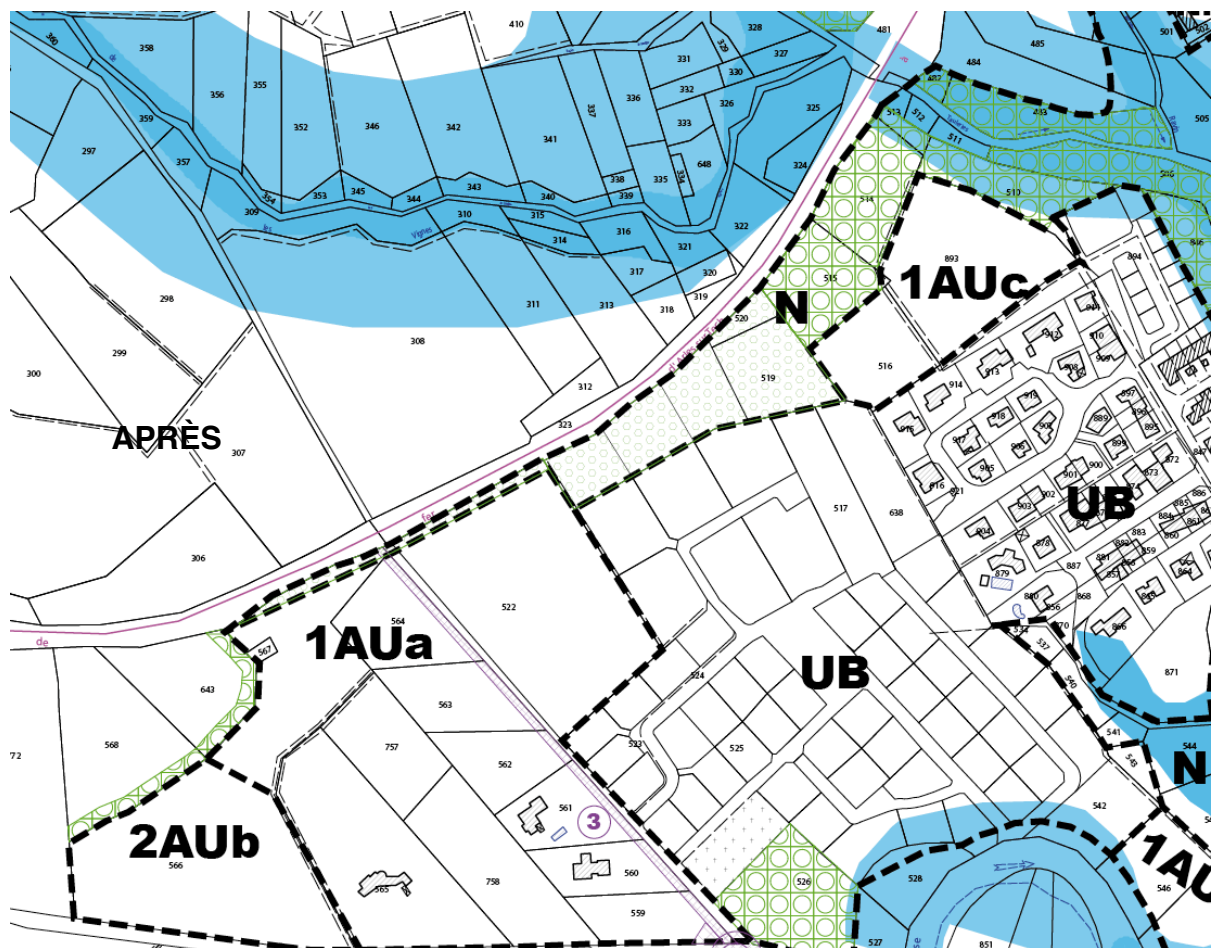
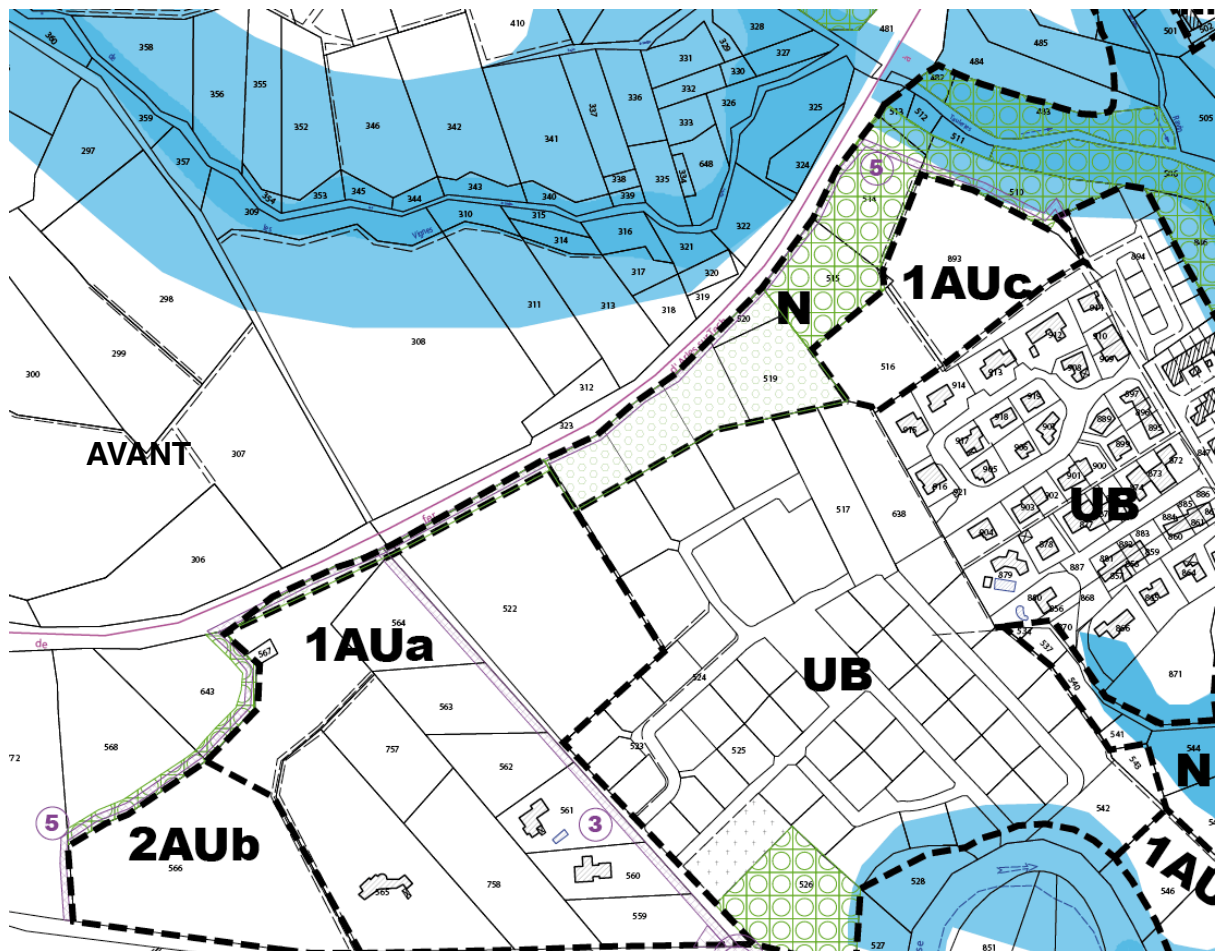
L'emplacement réservé n°5 dont l'objet était la création d'un chemin piétonnier est supprimé, car il ne pourra, de fait, être réalisé pour permettre le bouclage envisagé dans le PLU. En effet de nombreux propriétaires des secteurs urbanisés voisins ont clôturé et aménagé leurs parcelles et cette liaison qui paraissait intéressante ne pourra être effective.

De plus, la création de cet emplacement réservé est rendue difficile du fait du classement espace boisé que la commune souhaite conserver. La commune préfère donc acter de cette impossibilité et supprimer cet emplacement réservé n° 5.



⇒ LES CHANGEMENTS APPORTÉS

- Ils concernent l'orientation d'aménagement du secteur 1AUc tel que présentée ci-dessus ainsi que la liste des emplacements réservés et le document graphique prenant en compte la suppression de l'emplacement réservé n°5. Pour ne pas surcharger le document par répétition, la liste complète des emplacements réservés est présentée page 11 dans le point 2 (modification de localisation de l'emplacement réservé n°1).



- **Le règlement de la zone 1AU (article 2)** est repris pour ce qui concerne la suppression de la référence à la 3^o modification ainsi que de l'ajout de la mention de la densité de logements et du pourcentage de logements locatifs sociaux attendus. Les changements figurent *en italiques* ou ~~en barré~~ dans l'extrait du règlement concerné.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441 -1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1; R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131 -1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AU-1.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) L'urbanisation de la zone 1 AUb est subordonnée à la réalisation préalable de l'emplacement réservé n°2. Cette urbanisation devra être accompagnée par l'aménagement de sécurité franchissant la RD2 et la mise en sécurité des liaisons piétonnes avec le village dans le cadre de la mise en place de la déviation de la RD 2
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
 - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
 - les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site, et cela en dehors du périmètre soumis à risque d'érosion des berges.

L'urbanisation du secteur 1AUc est subordonnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble respectant l'orientation d'aménagement ~~présentée dans le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU~~ **et notamment la densité de 20 à 23 logements à l'hectare ainsi que le pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux attendus dans le cadre de l'opération.**

.....

2 - Modification (ER 1) et suppression (ER 5) d'emplacements réservés

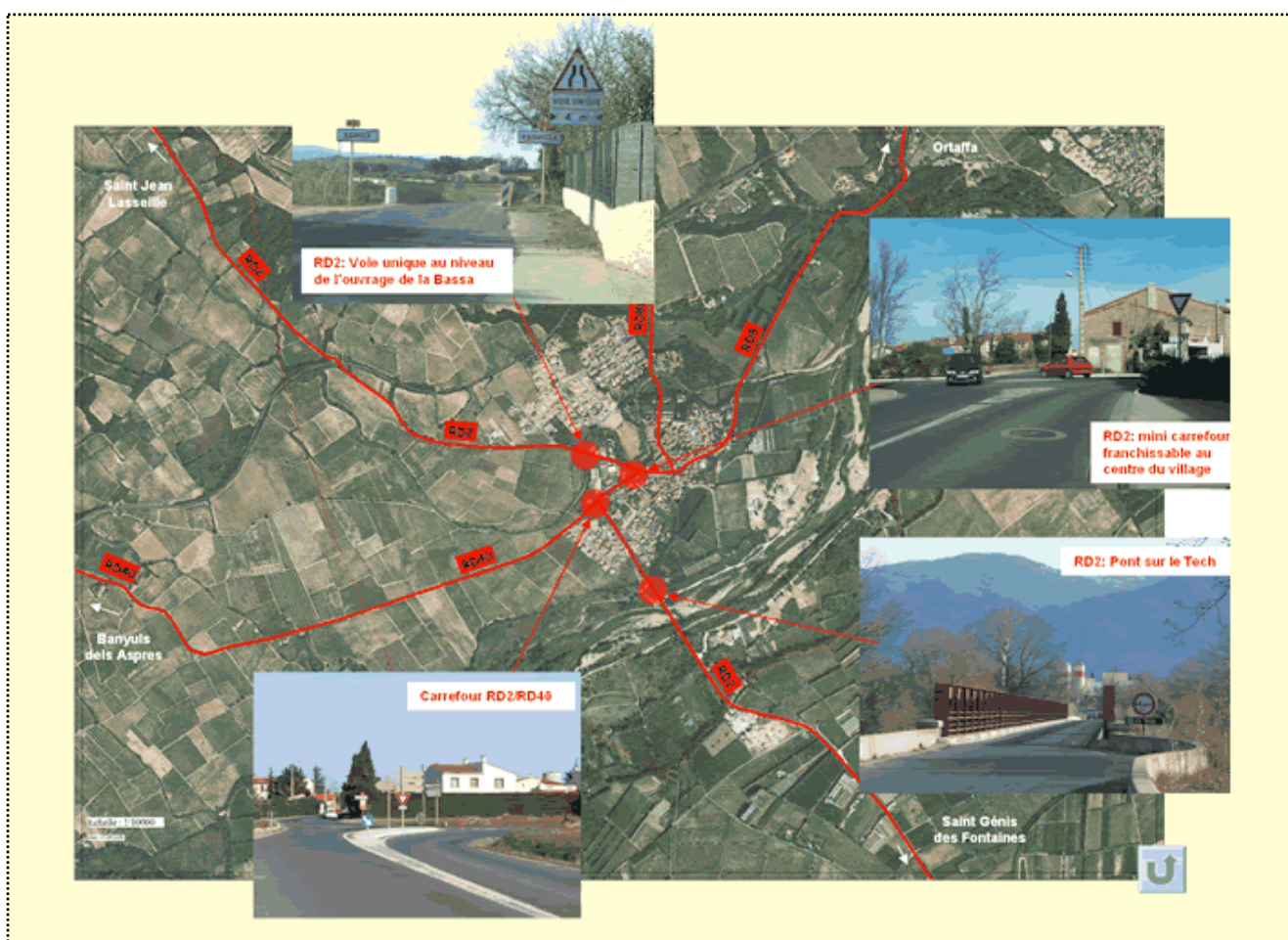
⇨ LE CONTEXTE

- L'emplacement réservé n°1 Déviation RD2 est modifié pour prendre en compte le changement de tracé - déviation du CG 66

Une situation particulière :

La Route Départementale 2 est inscrite dans le programme pluriannuel 2006-2015 du Conseil Général; le projet consiste en la réalisation d'une déviation courte à 2 X 1 voie, entre la RD2 au Nord Ouest du village et la RD2 au Sud en direction de Saint Génis des Fontaines.

La configuration actuelle de la RD2 oblige l'automobiliste qui se rend de la RD900 à Saint Génis des Fontaines à rentrer dans le village. Ceci induit une insécurité routière avec le passage à proximité d'une école, une augmentation du trafic aux heures de pointes sur certains points d'échanges (école, trajet domicile travail, accès nouveaux lotissements...)



Le projet, objet d'une large concertation

Il consiste en la réalisation d'une déviation courte à 2 X 1 voie, entre la RD2 au Nord Ouest du village et la RD2 au Sud en direction de Saint Génis des Fontaines.

L'itinéraire débutera et se terminera par la création d'échanges sécurisés (carrefour giratoire) sur une longueur de 700 à 1000 mètres environ.

Les attendus du projet par rapport à la circulation :

Plusieurs axes convergent sur Brouilla (RD2, RD40 et RD8). Les caractéristiques géométriques dans le centre de Brouilla sont inadaptées (rues étroites, carrefours plans mal dimensionnés, multiple accès, manque de visibilité...).

De plus, les trafics sont en augmentation (urbanisation croissante, trafic poids lourds, trajets domicile/travail...). Cette situation conduit à une insécurité routière (école à l'abord de l'axe) et des conflits entre usagers camions, automobilistes, cyclistes, riverains et piétons.

Les attendus du projet par rapport au cadre de vie :

Le village est traversé par la RD2 : les nuisances acoustiques à proximité de l'axe sont importantes et induisent une insécurité pour les habitants du village.

Les objectifs globaux du projet :

- Dévier la circulation traversant Brouilla par l'actuelle RD2,
- Améliorer les conditions de circulation par la suppression des points durs,
- Améliorer la sécurité des usagers notamment dans le centre du village (carrefours, manque de visibilité, caractéristiques géométriques non adaptées, présence d'un groupe scolaire),
- Améliorer les conditions de vie des habitants par la réduction des nuisances liées au trafic, l'aménagement une fois réalisé diminuera de façon significative le trafic dans le centre du village,
- Conserver une continuité des déplacements doux entre les futurs lotissements et le centre du village en toute sécurité et en cohérence avec les orientations de la commune.

L'itinéraire débutera et se terminera par la création d'échanges sécurisés (carrefour giratoire) sur une longueur de 700 à 1000 mètres environ.

Un tracé préalable a été retenu et traduit dans le document d'urbanisme par un emplacement réservé n° 1 au bénéfice du département

Le principe de tracé (variante 2 retenue en 2009) a par la suite été affiné en prenant en compte l'ensemble des contraintes rencontrées sur la zone (hydraulique, géométrique, agricole et paysagère) mais également des attentes des propriétaires et de la collectivité, un nouveau tracé est donc retenu (variante 2bis)

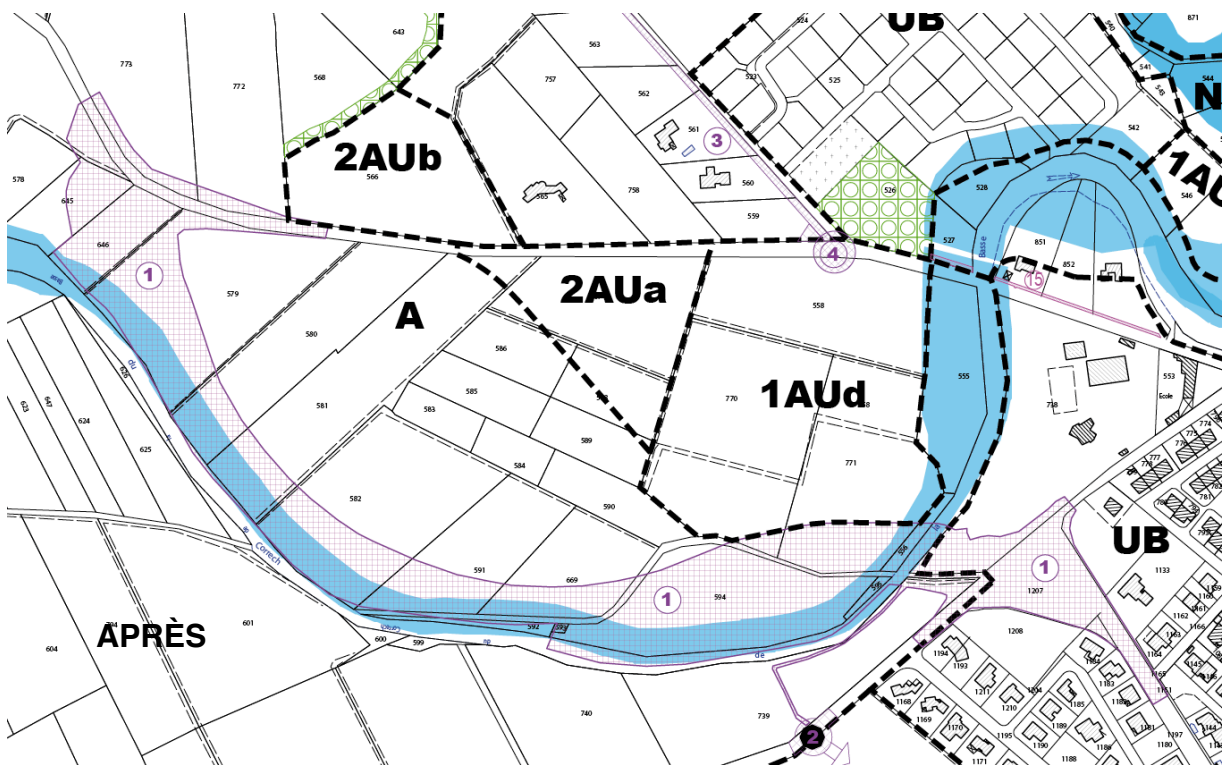
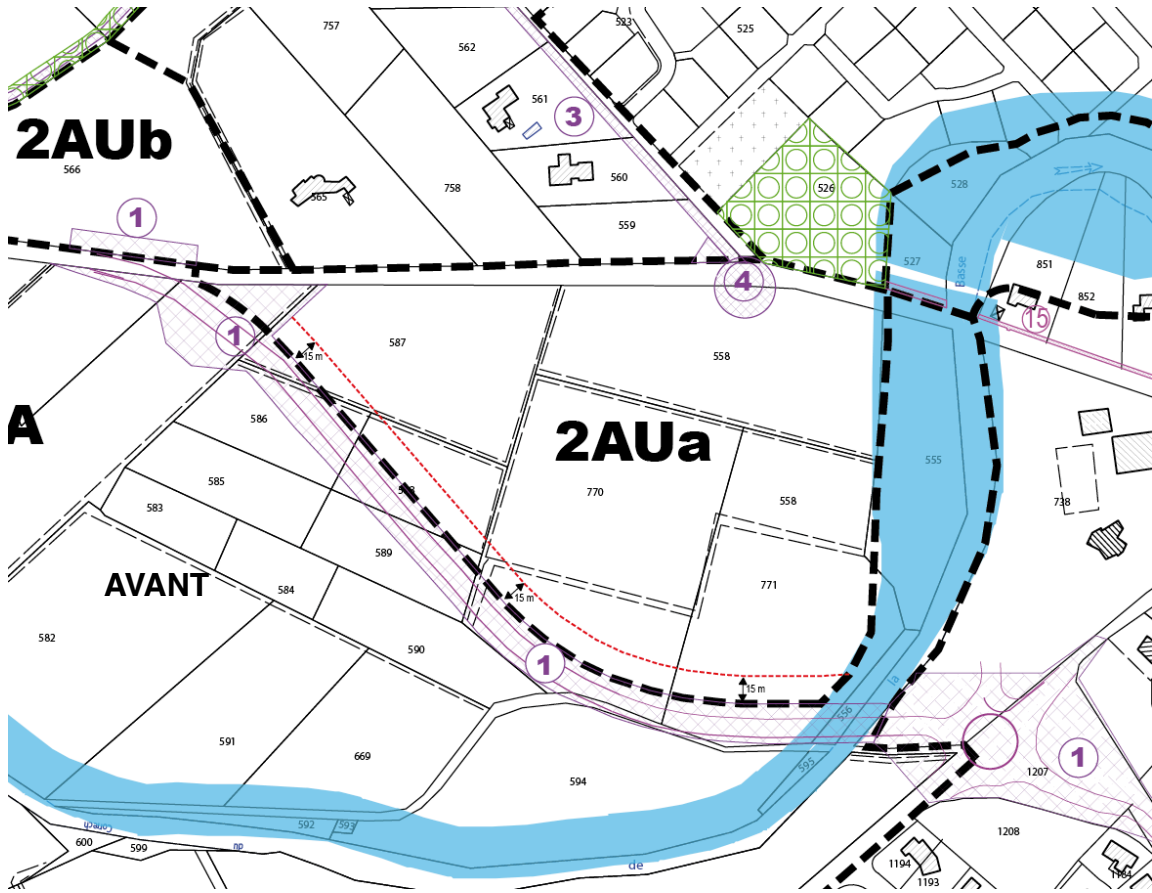
L'emplacement réservé n°1 actuel doit donc être modifié en fonction de ce nouveau tracé qui ne touche donc plus tout à fait les mêmes parcelles.



- **Rappel : L'emplacement réservé n°5 est supprimé en référence au point 1**

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE

- L'emplacement réservé n° 1 est modifié



⇒ LES CHANGEMENTS APPORTÉS A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	DÉSIGNATION	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'une voie de, déviation RD2 et du giratoire RD40 d'emprise totale 19 m sur les parcelles 580-581-586-587-588-589-770-771 -et 556 et sur les parcelles 738-739-120-1208 <i>Modifié par la procédure de modification n°4 (Point 2)</i>	Département	22 5321 m² 63 000 m²
2	Création giratoire sur la RD2 pour la desserte locale sur les parcelles 739-265	Commune	845,8 m ²
3	Création d'une voie de liaison future de 6 m d'emprise longeant le cimetière sur les parcelles 559-560-561-562-563-564 et 566	Commune	1 812 m ²
4	Création d'un giratoire sur la RD2 pour la desserte locale des futures zones urbaines	Commune	855 m ²
5	Création d'un chemin piétonnier de 4 m de large <i>Supprimé par la procédure de modification n°4 (Point 1)</i>	Commune	3 784 m²
6	Aménagements paysagers, sportifs et ludiques, bassins de rétention	Commune	6 092 m ²
7	Création d'une voie de liaison	Commune	502 m ²
8	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur de "Lous Bachous"	Commune	2 195 m ²
9	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur de la RD40 à "Las Milleres"	Commune	1 021 m ²
10	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur de "Malras"	Commune	488 m ²
11	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur de la RD2 à la "Rue du Général Koenig"	Commune	921m ²
12	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur "Rue de Néoulous"	Commune	15 m ²
13	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur "Rue du Général Koenig"	Commune	83 m ²
14	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur "Rue de la Tramontane"	Commune	186 m ²
15	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur de la RD2 et création d'un chemin piéton (parcelle 527)	Commune	419 m ²
16	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur "Château Pourteills"	Commune	1 865 m ²
17	Passage des réseaux EP&EU dans le secteur de la "Vigne de Cabreres"	Commune	86m ²

3 - Modifications du règlement en zones UA - UB et 1AU

• Zones UA et UB : Article 11

Les volets roulants à fleur de façade sont interdits en zone UA mais aussi pour les rénovations & réhabilitations en zone UB, or cette situation pose souvent problème aux habitants tant du point de vue technique que financier.

La commune souhaite répondre à la demande et autoriser l'installation de volets roulants en zones UA et UB à l'exception toutefois du secteur spécifique correspondant au périmètre de protection "Monuments historiques" (Église) afin d'en conserver la protection nécessaire.

• Zones UB et 1AU : Article 7

Les règles en vigueur en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives posent problème aux habitants pour les extensions de constructions dans les zones UB et 1AU qui sont des zones en évolution urbaine.

La commune souhaite favoriser la densification dans ces zones et admettre que, dans le cas de bâtiments existants implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, leur extension soit admise dans les mêmes conditions.

• Zone 1AU : Article 11

Le paragraphe relatif aux façades indique pour le secteur 1AUa que la longueur de la façade ne peut excéder 15m.

La commune souhaite modifier cette règle qui s'est révélée peu appropriée et autoriser des longueurs de façade éventuellement supérieures.

⇒ **LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT**

Les changements figurent *en italiques* ou en barré dans les extraits du règlement concerné.

• **En zone UA -article 11**

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

- a) Les fenêtres auront une tendance verticale.
- b) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en bois peint uniquement, selon le nuancier de couleurs disponible en mairie.
- c) Les menuiseries seront de même nature.
- d) Les volets roulants à fleur de la façade, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel sont interdits ***dans le périmètre de protection "Monuments historiques"***.
- e) Couleurs tolérées : tendances vers le vert vif clair, vert foncé lavé, vert pâle, bleu gris, bleu vert, bleu ciel, vieux ocre jaune, lie de vin, rouge indien et le blanc.

• **En zone UB -article 11**

Ouvertures et éléments de fermetures :

- a) Les ouvertures auront une tendance verticale
- b) ~~Les volets roulants à fleur de la façade, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel sont interdits en cas de rénovation ou réhabilitation de constructions anciennes.~~
- c) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.
- d) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront de même nature que les éléments menuisés.

- e) Pour les constructions nouvelles, les façades non mitoyennes, totalement aveugles sont interdites, leurs ouvertures seront proportionnées par rapport aux volumes créés.

• **En zone UB -article 7**

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2 \geq 3,5$ mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments existants implantés sur une ou plusieurs limites séparatives
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. ~~Des bâtiments jointifs dont la différence de hauteur n'excède pas 0,80 mètre peuvent s'implanter sur les limites séparatives.~~ **Dans le cas de bâtiments existants implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, leur extension est admise dans les mêmes conditions.**
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.
6. Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
7. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives

• **En zone 1AU -article 7**

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, sauf dans le secteur 1AUa.
3. **Dans le cas de bâtiments existants implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, leur extension est admise dans les mêmes conditions.**
4. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.
5. Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
6. Les barbecues sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

• **En zone 1AU -article 11**

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de

la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 Façades :

- a) Les enduits doivent être traités, soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants, de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.
- b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.
- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture, avant exécution.
- e) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.
- f) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtture sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.
- g) ~~Dans le secteur 1AUa la longueur de la façade ne peut excéder 15 mètres.~~

4 - Modification de l'article 11 de toutes les zones

Ce point intervient dans le contexte du développement durable et pour tenir compte de l'emploi d'énergie nouvelle ou de qualité environnementale.

En effet, il est fait référence en zone UB-1AU-A et N de la possibilité de modifier les pentes de toiture pour une opération donnée dans le cadre de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire..).

Toutefois cette possibilité n'est pas ouverte à la couleur de la toiture et certains habitants se heurtent à l'impossibilité de recourir à la pose de panneaux photo-voltaïques qui sont obligatoirement de couleur foncée.

La commune souhaite ouvrir cette possibilité dans l'ensemble des zones, à l'exception toutefois du secteur de la zone UA situé dans le périmètre de protection "Monuments historiques" afin d'en conserver la protection nécessaire.

⇨ LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

Les changements figurent *en italiques* ou en ~~barré~~

- **En toutes zones - à l'exception du secteur de la zone UA situé dans le périmètre de protection "Monuments historiques". : article 11/toitures -couverture**

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes *ainsi que la couleur* de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée.

5 - Modification du règlement de la zone A

Trois bâtiments relevant de l'application de l'article L.123-3-1 : Mas Planeres, Mas Cambel et le château Pourteils et ses dépendances peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il correspond à des activités de type agro-tourisme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, restauration.

La commune souhaite permettre également l'extension de ces bâtiments qui n'est pas prévue dans le règlement.

Toutefois, afin de maîtriser l'évolution de ces bâtiments, cette extension est limitée à une seule extension de 50m² pour ces trois bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1.

⇨ LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

Les changements concernent l'article 2 et figurent *en italiques*

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

1. Rappels :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics ou d'intérêt collectifs existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
- b) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les risques naturels et à l'assainissement collectif.
- c) Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.
- d) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- e) les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1 peuvent faire l'objet d'un changement de destination - dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il correspond à des activités de type agro-tourisme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, restauration - ***ainsi que d'une seule extension de 50m² par bâtiment identifié.*** Ces bâtiments sont les suivants : Mas Planeres, Mas Cambel et, le château Pourteils et ses dépendances.

COMMUNE DE

BROUILLA

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25.01.2006

Modification n° 1 approuvée le 5.07.2007

Modification n° 2 approuvée le 15.03.2008

Mise à jour approuvée le 30.10.2008

Modification n° 3 approuvée le 30.10.2009

Révision simplifiée n°1 approuvée le

Modification n°4 approuvée le

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : LES ZONES URBAINES (ZONES U).....	4
Chapitre 1 Zone UA.....	4
Chapitre 2 Zone UB.....	10
TITRE III - LES ZONES A URBANISER (ZONES AU).....	16
Chapitre 1 Zone 1AU.....	16
Chapitre 2 Zone 2AU.....	23
TITRE IV - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A).....	25
Zone A.....	25
TITRE V – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N).....	30
Zone N.....	30

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.1 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Brouilla y compris les cours d'eaux domaniaux.

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

Sont et demeurent applicables :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants :
 - a) Article R. 111-2 du code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique)
 - b) Article R. 111-3-1 du code de l'urbanisme (nuisances graves dues notamment au bruit)
 - c) Article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique)
 - d) Article R. 111-4 du code de l'urbanisme (sécurité des usagers, accès et stationnement)
 - e) Article R. 111-14-2 du code de l'urbanisme (respect des préoccupations de l'environnement)
 - f) Article R. 111-15 du code de l'urbanisme (respect de l'action d'aménagement du territoire)
 - g) Article R.111-21 du code de l'urbanisme (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les périmètres figurant sur les documents graphiques de zonage à titre d'information, conformément à l'article R. 123-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit :
 - a) du périmètre du droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil municipal du 19 janvier 2009.
 - b) du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existe des prescriptions d'isolement acoustiques.Ces périmètres ont été définis par arrêté préfectoral n°3955/98 du 27 novembre 1998.
3. Les articles L.111-9, L.111-10, L. 123-5, L. 311-2, L. 313-2, L.313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Il peut être concerné par des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

1. **Les zones urbaines** dans lesquelles la capacité des réseaux est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II est :
 - a) la zone dense agglomérée de constructions en ordre continu repérée par l'indice **UA** au plan.
 - b) la zone d'urbanisation dense de constructions en ordre discontinu repérée par l'indice **UB** au plan.
2. **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :
 - a) la zone d'urbanisation à court terme repérée par l'indice **1AU** au plan.
Elle comprend les secteurs **1AUa, 1AUb et 1AUc**.
 - b) la zone d'urbanisation à long terme repérée par l'indice **2AU** au plan.
Elle comprend les secteurs **2AUa et 2AUb**.
3. **Les zones agricoles** équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles repérées par l'indice **A** au plan.

4. **Les zones naturelles et forestières** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère naturel sont repérées par l'indice **N** au plan.
Elle comprend les secteurs **Na**, **Nb** et **Nh**

Sur les plans figurent également :

1. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au plan local d'urbanisme, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme; ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
2. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 et les plantations et les boisements répertoriés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme, ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et cercles et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone ou secteur concernés.
3. D'autres indications conformément à l'article L. 123-1 figurent aux plans de zonage et sont mentionnés aux articles concernés du règlement de chaque zone ou secteur.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II : LES ZONES URBAINES (ZONES U)

Chapitre 1 Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone d'habitations, de services et commerces, partie dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Cette zone est concernée par le périmètre de protection lié à l'église de Brouilla classée au titre des monuments historiques.

Les parties de cette zone repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage sont concernées par le risque inondation et les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 y sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les lotissements industriels et artisanaux.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UA 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- k) Les parcs résidentiels de loisirs.

3. Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 dans les zones concernées par le risque inondation, repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1; R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UA 1.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elle correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
 - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
 - les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas d'équipements publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

3. De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans deux cas :

- a) le terrain voisin n'est pas construit.
- b) il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (L supérieur à H/3).

4. Sur fond arrière, les constructions doivent respecter un prospect minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes visées ci-dessous.

Enfin, les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.

Les barbecues doivent être intégrés à l'habitation.

Ces constructions annexes doivent respecter les règles de l'article UA 11.

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

Néant.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 1,5 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m. de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 mètres, sauf en cas de rénovation ou restauration - sans surélévation - de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou en cas de constructions jouxtant des constructions existantes excédant déjà la hauteur absolue.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR.

1 Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 Façades

- a) Les enduits doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.
- b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.
- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture, avant exécution.
- e) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
- f) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtture sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.
- g) Couleurs tolérées : tendances vers la couleur jaune coquille, ocre jaune, rose, blanc " cassé ", les autres couleurs seront soumises au service départemental de l'architecture pour avis.

3 Toitures et couvertures

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.
- c) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.
- d) Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée, sauf dans le secteur situé dans le périmètre de protection "Monuments historiques". Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UA 10.

4 Ouvertures et éléments de fermetures

- a) Les fenêtres auront une tendance verticale.

- b) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en bois peint uniquement, selon le nuancier de couleurs disponible en mairie.
- c) Les menuiseries seront de même nature.
- d) Les volets roulants à fleur de la façade, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel sont interdits dans le périmètre de protection "Monuments historiques".
- e) Couleurs tolérées : tendances vers le vert vif clair, vert foncé lavé, vert pâle, bleu gris, bleu vert, bleu ciel, vieux ocre jaune, lie de vin, rouge indien et le blanc.

5 Terrasses

- a) Les toits-terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte si elles correspondent seulement au prolongement d'une pièce principale ou à la création d'un garage.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses existantes qui ne subissent que des travaux de consolidation ou visant à améliorer l'aspect architectural.

6. Loggias, balcons, escaliers, auvents

- a) Les loggias en renforcement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs.
- b) Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 0,80m de profondeur. Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.
- c) Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.
- d) Les auvents fixes en saillie sur le domaine public sont interdits.
- e) Les escaliers extérieurs situés hors du domaine public doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

7 Souches de cheminées

- a) Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer à l'égout du toit.
- b) Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

8 Clôtures

- a) Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
- b) Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) Les claustras et balustres sont interdits.

9. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

10. Antennes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), ou toutes modifications éventuelles, ne doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

11 Climatiseurs

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

12 Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13 Zones de stockage extérieur

Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT.

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Toutefois, les règles suivantes ne s'appliquent pas aux entreprises commerciales et aux professions libérales.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitations : une place de stationnement par logement.
Toutefois :
 - pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables ;
 - pour les réhabilitations et rénovations doit être maintenu au moins une place de stationnement accessible dans le volume bâti ou la cour intérieure des propriétés par unité de logement existant.
- b) Pour les entreprises artisanales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier.
- c) Pour les bureaux ou activités du secteur tertiaire : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.
- d) Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- e) Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement ou si l'emprise au sol du bâtiment est inférieure à 80 m² :

- a) Le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
- b) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES.

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 2 Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE UB.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités commerciales, dont le bâti est édifié de manière générale en ordre discontinu.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

Les parties de cette zone repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage sont concernées par le risque inondation et les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 y sont applicables.

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

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les lotissements industriels et artisanaux.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- e) Les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- k) Les parcs résidentiels de loisirs.

3- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 dans les zones concernées par le risque inondation, repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB-1.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

UB-3 : ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

e) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

c) Les cheminements figurant au plan sous la légende cheminement piétonnier existant à conserver sont à maintenir.

ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Il en va de même pour les lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

4. Réseaux divers

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant.

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 8 mètres de l'alignement des routes départementales, sauf le long de la future déviation où ce recul sera de 15 mètres pour les habitations,
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites :

- pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Ainsi que pour les autres constructions lorsqu'il existe des constructions différemment édifiées sur les parcelles contiguës. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser ou exiger un recul différent et des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$), sauf dans le cas de jumelage par des garages où $L=H/2 \geq 3,5$ mètres.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. Dans le cas de bâtiments existants implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, leur extension est admise dans les mêmes conditions.

4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

5. **Les constructions annexes** (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.

6. **Les piscines** sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7. **Les barbecues** sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L=H/2 \geq 4$).

2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation.

3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :
 - 8,00 mètres pour les constructions principales (habitations...);
 - 3,00 mètres pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 20 m² maximum).
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
 - Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
 - Dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

- a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 Façades

- a) Les enduits doivent être traités, soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants, de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.
- b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.
- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture, avant exécution.
- e) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.
- f) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

3 Toitures et couvertures

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%.
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.
- c) Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article UB.10.
- d) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

4 Ouvertures et éléments de fermetures

- a) Les ouvertures auront une tendance verticale.
- b) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.
- c) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront de même nature que les éléments menuisés.
- d) Pour les constructions nouvelles, les façades non mitoyennes, totalement aveugles sont interdites, leurs ouvertures seront proportionnées par rapport aux volumes créés.

5 Clôtures

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 m en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 m sur les limites séparatives à partir du terrain naturel avant travaux.
- b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 m au-dessus du sol et peut être surmonté de clôtures grillagées.
- c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
- d) Les claustras et balustres sont interdits.
- e) Si les clôtures donnent sur un chemin piétonnier, celles-ci devront être soit grillagées doublées d'une haie soit en mur plein de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage facultativement doublées d'une haie.

6. Terrasses

- a) Les toits terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte si elles correspondent seulement au prolongement d'une pièce principale ou à la création d'un garage.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses existantes qui ne subissent que des travaux de consolidation ou visant à améliorer l'aspect architectural.

7. Loggias, balcons, escaliers, auvents

Les éléments ornementaux se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

8. Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparent sont interdits, ainsi que les souches trop près de l'égout du toit.

9. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

10. Antennes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

11. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

12. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

13. Zones de stockage extérieur

Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
- b) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement visiteur par 5 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- c) Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier.
- d) Pour les bureaux ou activités du secteur tertiaire : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.
- e) Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- f) Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

1. Le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres.
2. Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 421-3 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservées ou renforcées.
3. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
4. Les plantations existantes d'arbres de hautes futaies doivent être conservées.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

1. Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,50.
2. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 350 m², il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration dans les volumes de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.
4. Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE III - LES ZONES A URBANISER (ZONES AU)

Chapitre 1 Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation, dans les conditions exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés.

La zone 1AU comprend quatre secteurs :

- Le secteur 1AUa qui correspond à un secteur où les habitations hors opération d'aménagement ou groupée sont admises après réalisation des équipements nécessaires. (constructions individuelles) ;*
- Les secteurs 1AUb et 1AUc qui correspondent à des secteurs où seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises après réalisation des équipements nécessaires.*
- Le secteur 1AUd ouvert à l'urbanisation et soumis à une orientation d'aménagement spécifique (Révision simplifiée n°1 - 2011)*

Les parties de cette zone repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage sont concernées par le risque inondation et les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 y sont applicables.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les lotissements industriels et artisanaux.
- c) Les habitations individuelles isolées hors lotissement ou opération groupée sauf dans le secteur 1AUa ;
- d) Les constructions nouvelles à usage agricole, les fermes auberges et toutes activités liées à l'activité agricole.
- e) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en 1AU 2.
- f) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- g) Les garages collectifs de caravanes.
- h) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- j) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- k) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- l) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- m) Les parcs résidentiels de loisirs.

Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 dans les zones concernées par le risque inondation, repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441 -1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1; R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131 -1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AU-1.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) L'urbanisation de la zone 1 AUb est subordonnée à la réalisation préalable de l'emplacement réservé n°2. Cette urbanisation devra être accompagnée par l'aménagement de sécurité franchissant la RD2 et la mise en sécurité des liaisons piétonnes avec le village dans le cadre de la mise en place de la déviation de la RD 2
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
 - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
 - les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site, et cela en dehors du périmètre soumis à risque d'érosion des berges.
- e) L'urbanisation du secteur 1AUc est subordonnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble respectant l'orientation d'aménagement et notamment la densité de 20 à 23 logements à l'hectare ainsi que le pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux attendus dans le cadre de l'opération.
- f) Dans le secteur 1AUd, l'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opération (s) d'aménagement d'ensemble et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
 - Les constructions à usage de, commerces, services...les installations et travaux divers dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance du quartier ou des quartiers environnants.
 - Les constructions annexes (et notamment abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) d'une superficie de 20 m² maximum, à condition, de ne pas servir d'habitation, de ne pas excéder 4 m de long et 3 m de hauteur hors tout.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU-3: ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé sur l'alignement.

- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- c) les cheminements figurant au plan sous la légende " cheminement piétonnier existant à conserver " sont à maintenir.

ARTICLE 1AU-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel. Ces dispositions s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- b) Les aménagements réalisés sur les lots afin de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement en limiter les débits évacués de la propriété (par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AU-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant.

ARTICLE 1AU-6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 8 mètres de l'alignement des routes départementales, sauf en secteur 1AUb où ce recul peut être ramené à 3 mètres
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur

composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitations existantes.

4. Dans le secteur 1AUd

a) Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 3 mètres de l'alignement des routes départementales, sauf le long de la future déviation RD2 où ce recul sera de 15 mètres
- à 3 mètres de l'alignement ou à l'alignement des autres voies; toutefois l'implantation des garages peut se réaliser à 5 mètres.

b) Des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble pour les voies autres que les voies départementales.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, sauf dans le secteur 1AUa.

3. Dans le cas de bâtiments existants implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, leur extension est admise dans les mêmes conditions.

4. **Les constructions annexes** (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative et 3 m de hauteur hors tout.

5. **Les piscines** sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

6. **Les barbecues** sont admis à condition d'être adossés aux bâtiments et non aux limites séparatives.

7. Dans le secteur 1AUd

a) Les constructions doivent être édifiées sur une limite séparative au moins.

b) Des conditions différentes pourront être acceptées en fonction du projet dans le cadre d'opération (s) d'ensemble et notamment en ce qui concerne : les logements collectifs et/ou sociaux, lors de la création de groupes d'habitations et/ou de lotissements dans le cadre de leur composition d'ensemble ainsi que pour l'intégration dans le site des opérations ou des constructions.

c) Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

d) Des constructions annexes y compris les garages peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 2.

e) L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1,00 m minimum des limites séparatives.

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

1. Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre d'au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

2. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés.

3. Dans le secteur 1AUd

a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour les résidences et foyers pour personnes âgées.

b) Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

c) Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 1AU-9: EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU-10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :

- 8,00 mètres pour les constructions principales (habitations...);
- 3,00 mètres pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 20 m² maximum).

b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
- Dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

c) Dans le secteur 1AUd

- La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
 - 8,00m pour les habitation individuelles
 - 14,00 mètres pour les constructions de type collectif
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,00m hors tout.
- Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics et d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR.

Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :

- utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous dans le paragraphe a) Dispositions générales
OU BIEN
- proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par la présentation d'un projet approfondi

a) Dispositions générales

- Façades :

- a) Les enduits doivent être traités, soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants, de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.
- b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.
- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis au service départemental de l'architecture, avant exécution.

- e) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.
- f) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.
- g) Dans le secteur 1AUa la longueur de la façade ne peut excéder 15 mètres.

- Toitures et couvertures :

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%. Dans le secteur 1AUd, les toitures des bâtiments annexes devront être à deux pentes. L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge. Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).
- b) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

- Ouvertures et éléments de fermetures :

- a) Les ouvertures auront une tendance verticale.
- b) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.
- c) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront de même nature que les éléments menuisés.
- d) Pour les constructions nouvelles, les façades non mitoyennes, totalement aveugles sont interdites, leurs ouvertures seront proportionnées par rapport aux volumes créés.

- Clôtures :

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 m en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 m sur les limites séparatives à partir du terrain naturel avant travaux.
- b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 m au-dessus du sol et peut être surmonté de clôtures grillagées.
- c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
- d) Les claustras et balustres sont interdits.
- e) Si les clôtures donnent sur un chemin piétonnier, celles-ci devront être soit grillagées doublées d'une haie soit en mur plein de 0,60 mètres maximum surmonté d'un grillage facultativement doublées d'une haie.

- Terrasses :

- a) Les toits terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte si elles correspondent seulement au prolongement d'une pièce principale ou à la création d'un garage. En secteur 1AUd : les toits terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses existantes qui ne subissent que des travaux de consolidation ou visant à améliorer l'aspect architectural.

- Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les éléments ornementaux se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde corps seront traités simplement.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

- Souches de cheminées :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparent sont interdits, ainsi que les souches trop près de l'égout du toit.

- Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982) et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

- Antennes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982) et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

- Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée.

- Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AU-10.

- Zones de stockage extérieur :

Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.

ARTICLE 1AU-12: STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
- b) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une place de stationnement visiteur par 3 logements.
- c) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou d'atelier.
- d) Pour les bureaux ou activités du secteur tertiaire, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de plancher de bureaux.
- e) Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- f) Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- g) Pour les résidences et foyers pour personnes âgées, une place pour 10 chambres

ARTICLE 1AU-13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservées ou renforcées.
3. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
4. Les plantations existantes d'arbres de hautes futaies doivent être conservées.
5. Sur chaque terrain recevant une construction il est demandé la plantation au minimum d'un arbre de haute futaie.
6. Dans le cas de clôtures grillagées sur les limites séparatives, celles-ci seront doublées d'un écran végétal.
7. Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 10 logements, il doit être réalisé un espace libre planté commun comportant des aires de détente aménagées et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération sauf dans le secteur 1AUc et le secteur 1AUd.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL :

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

1. Le C.O.S. applicable au secteur 1AUa et 1AUc est fixé à 0,30.
2. Le C.O.S. applicable au secteur 1AUB est fixé à 0,50.
3. Il n'est pas fixé de COS en secteur 1AUd.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des Sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Chapitre 2 Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme, et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le "déblocage" de la zone ne pourra s'effectuer que lorsque le PLU sera modifié, dès lors que les études préalables seront suffisamment avancées, et si elles respectent les principes d'aménagement définis dans le rapport de présentation, et notamment après étude de chaque secteur urbanisable permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain.

Cette zone comprend deux sous secteurs :

Le secteur 2AUa réservé à une opération publique d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat dans les conditions exposées au rapport de présentation et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Les secteurs 2AUb prévus pour recevoir une urbanisation à dominante d'habitat éventuellement sous la forme d'opérations groupées.

Les parties de cette zone repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage sont concernées par le risque inondation et les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 y sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU-1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1; R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 131-1 du code forestier.

2. Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserves qu'ils soit liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 dans les zones concernées par le risque inondation, repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU-3: ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 2AU-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 8 mètres de l'alignement des routes départementales, sauf le long de la future déviation où ce recul sera de 15 mètres pour les habitations
- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 2AU-9: EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU-10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR.

Néant.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Néant.

ARTICLE 2AU-13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.

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

Néant.

TITRE IV - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A)

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les parties de cette zone repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage sont concernées par le risque inondation et les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 y sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les garages collectifs de caravanes.
- c) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- d) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- e) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- g) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- h) Les parcs résidentiels de loisirs.

3. Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A-2.

4. Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 dans les zones sont concernées par le risque inondation repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics ou d'intérêt collectifs existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan local d'urbanisme, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes).
- b) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les risques naturels et à l'assainissement collectif.
- c) Les aménagements et équipements techniques indispensables au traitement des effluents des activités de la zone.
- d) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- e) Les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1 peuvent faire l'objet d'un changement de destination - dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il correspond à des activités de type agro-tourisme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, restauration ainsi que d'une seule extension de 50m² par bâtiment identifié. Ces bâtiments sont les suivants : Mas Planeres, Mas Cambel et, le château Pourteils et ses dépendances.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A-3: ACCES ET VOIRIE.

- 1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage...
- 3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE A-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
 - pour les construction à usage d'habitation, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
 - pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue à l'article L24 du code de la santé.

2. Assainissement

- a) Toute construction à usage d'habitation ou toute installation nouvelle à usage d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- b) Pour toute construction y compris pour les piscines, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.
- c) Les eaux usées et résiduelles ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviales et le milieu naturel.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE A-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe ou de l'alignement ou à toute limite substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant pas être inférieure à :

- 25 mètres de l'alignement de la RD 40 et RD 2,
- 20 mètres de l'alignement de la RD 40b, RD 8 et RD 8b,
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée.

2. Pour les serres de culture, le recul est fixé à 15 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres minimum des autres voies.

3. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

4. Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies lors des travaux mesurés des restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($L=H/2$).

2. Des conditions différentes peuvent être admises lors des travaux d'agrandissement, de restauration ou d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Néant.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE A-10:HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :
- 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments d'exploitation agricoles;
 - 3,00 mètres pour les abris de jardin,
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
 - Dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A-11:ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 Façades :

a) Les enduits doivent être traités, soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants, de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.

b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.

c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

d) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.

e) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte naturel.

3 Toitures et couvertures :

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%.

b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.

c) Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, les bacs acier de ton rouge pastel sont tolérés.

d) Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article A.10.

4 Ouvertures et éléments de fermetures

a) Les ouvertures auront une tendance verticale.

b) Les volets roulants à fleur de la façade, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel sont interdits en cas de rénovation ou réhabilitation de constructions anciennes.

c) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

5 Clôtures

a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m.

b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 m au-dessus du sol et peut être surmonté de clôtures grillagées.

c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades. Les clôtures en pierres sèches locales sont admises.

6. Terrasses

a) Les toits terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte si elles correspondent seulement au prolongement d'une pièce principale ou à la création d'un garage.

b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses existantes qui ne subissent que des travaux de consolidation ou visant à améliorer l'aspect architectural.

7. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

8. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-10.

9. Zones de stockage extérieur

Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservées ou renforcées.
3. Les plantations existantes d'arbres de haute futaie seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
4. Pour les sites peu boisés, l'espace autour des constructions doit être planté.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

TITRE V – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des sites et de la qualité des espaces naturels, ainsi que des risques naturels.

Elle comprend :

Le secteur Na correspondant à des secteur naturels à protéger où sont pris en considération l'existence d'activités artisanales et industrielles aux abords de la gare.

Le secteur Nb destiné à l'ouverture et l'exploitation de carrières aux abords du Tech, ce secteur est soumis à un risque d'inondation faible.

Le secteur Nc correspondant à un secteur où est pris en considération l'existence d'activités de recherche et de fabrication de produits à base de matières premières naturelles dans le secteur du mas Tardiu

Le secteur Nh correspond à des secteurs où sont prise en considération l'existence de constructions d'habitations isolées non liées à l'activité agricole.

Les parties de cette zone repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage sont concernées par le risque inondation et les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2008 y sont applicables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N 2.

3. Dans l'ensemble de la zone N

- a) Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de L'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les garages collectifs de caravanes.
- c) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- d) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- e) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf en secteur Nb.
- g) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- h) Les parcs résidentiels de loisirs.
- i) Les piscines en secteur Nb.

4 Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} 2008 dans les zones sont concernées par le risque inondation repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage

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

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans l'ensemble de la zone N :

Les équipements légers de loisirs, les installations sportives et aménagements paysagers

- Dans l'ensemble de la zone N y compris ses secteurs :

- a) Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune (à l'exception des éoliennes)
- b) Les travaux, aménagements, équipements et installations liées aux infrastructures routières, aux réseaux et voiries ainsi que les aires de stationnement non couvertes et les ouvrages de franchissement,
- c) Les travaux, les aménagements, équipements et installations liés à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les risques naturels ainsi que les bassins de rétention

Dans le secteur Na et le secteur Nc :

- a) Les constructions autres que l'habitation nécessitées par les besoins des activités existantes.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- d) Les aménagements ou extensions d'habitations existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement, dans la limite de 50 m² de surface hors oeuvre brute supplémentaire dans le secteur Na.
- e) Les constructions à usage d'habitations liées à l'activité dans le secteur Nc seulement.

Dans le secteur Na

- a) Les constructions destinées au stockage et au gardiennage du matériel lié aux activités artisanales, industrielles ou agricoles.
- b) La création d'un logement par activité, sous réserve que ce dernier soit inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activité et limité à 90 m² de shon.

Dans le secteur Nh:

- a) Les aménagements ou extensions d'habitations existantes, **sous réserve de ne pas créer de nouveau logement**, dans la limite de 50 m² de surface hors oeuvre brute supplémentaire non renouvelable, et à condition que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées et que la défense contre l'incendie soit assurée.
- b) Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 20 m² maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3 m de hauteur hors tout.
- c) Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes réalisés par aménagement des bâtiments existants à condition que la défense contre l'incendie soit assurée

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N-3: ACCES ET VOIRIE.

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage, ...

3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE N-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction d'habitation existante ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale.

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

e) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE N-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le règlement sanitaire départemental.

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

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le secteur Na, le recul minimum d'implantation des constructions :

- est ramené à 7 mètres par rapport aux voies publiques.
- est de 2 mètres par rapport au bas du talus de la voie ferrée.

2. Pour les serres de culture, le recul est fixé à 10 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres minimum des autres voies.

3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m. ($L=H/2$).

2. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux d'agrandissement, de restauration ou d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.

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

Néant

ARTICLE N-9: EMPRISE AU SOL.

Néant

ARTICLE N-10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :
- 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments autorisés;
 - 3,00 mètres pour les abris de jardin.
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.
 - Dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2 Façades

a) Les enduits doivent être traités, soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit enduits courants, de finition lissée et teintée, dans ce cas le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.

b) Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, brossés avant la prise complète.

- c) Les reprises de maçonnerie et le rejointement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.
- d) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.
- e) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte naturel.

3 Toitures et couvertures

- a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%.
- b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal ou de terre cuite de teinte rouge.
- c) Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, les bacs acier de ton rouge pastel sont tolérés sauf dans le secteur Na.
- d) Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire...) les pentes ainsi que la couleur peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article N.10.
- e) Dans le secteur Na , les bardages métalliques sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures

- a) Les ouvertures auront une tendance verticale.
- b) Les volets roulants à fleur de la façade, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel sont interdits en cas de rénovation ou réhabilitation de constructions anciennes.
- c) Pour les constructions existantes récentes, les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

5 Clôtures :

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m.
- b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 m au-dessus du sol et 0,20 m en secteur Ni et Nei et peut être surmonté de clôtures grillagées dans les conditions fixées à l'article N2.
- c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades. Les clôtures en pierres sèches locales sont admises.
- d) Dans le secteur Na la hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2 m. Ces clôtures devront être doublées côté voie publique d'une haie vive d'une hauteur équivalente au moins à celle du mur (arbres adultes).

6. Terrasses

- a) Les toits terrasses accessibles et inaccessibles sont autorisées sur 40 % de la surface totale couverte si elles correspondent seulement au prolongement d'une pièce principale ou à la création d'un garage.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses existantes qui ne subissent que des travaux de consolidation ou visant à améliorer l'aspect architectural.

7. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

8. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article N-10.

9. Zones de stockage extérieur

Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
2. Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme doivent être conservées ou renforcées.
3. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
4. Pour les sites peu boisés, l'espace autour des constructions doit être planté.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL.

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

Néant.