

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

SAURAT

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environment@wanadoo.fr

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION

4.1

REGLEMENT

PARTIE ECRITE



SOMMAIRE

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 - RAPPELS	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	13
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF	13
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS.....	13
T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	14
ZONE UA	15
ZONE UB.....	27
ZONE Un.....	39
ZONE UF	51
ZONE ULo.....	59
ZONE AU	66
ZONE A	78
ZONE N	90

DOCUMENT DE TRAVAIL

TITRE - I -

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – RAPPELS

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural, code forestier, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental) concernant notamment :

- le Schéma de Cohérence Territorial de la Vallée de l'Ariège,
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par délibération du Conseil Municipal.

Sont rappelés à titre d'information les articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

◆ **PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES**

Article L111.16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111.17 :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111.18 :

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

◆ SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Article R111.2 :

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

◆ SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Article R111.4 :

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

◆ PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article R111.26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

◆ PROTECTION DES PAYSAGES

Article R111.27 :

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

◆ SURSIS A STATUER

Article L424.1 :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13,

L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

◆ DISTANCE DE RECIPROCITE

Demeurent applicables toutes les règles de réciprocité de l'article L111.3 du code rural :

Article L111.3 :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

◆ **SERVITUDES**

Article L151.43 :

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article R151.52 :

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Article R151.53 :

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

◆ LOTISSEMENTS

Article L442.9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- des zones agricoles (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (tramage à petits carreaux)
- les accès uniques obligatoires (flèche)
- les secteurs soumis à OAP
- les secteurs dans lesquels un pourcentage de logements locatifs sociaux est exigé
- des terrains classés comme espaces boisés surfaciques à conserver, ou à protéger ou à créer (tramage à gros carreaux)
- des terrains classés comme espaces boisés linéaires à conserver, ou à protéger ou à créer (gros ronds en alignement)
- des éléments du paysage classés au titre du code de l'urbanisme : habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts ou semi ouverts et des zones humides ouvertes (trame grisée), sites paysagers sensibles (tramage en quinconce), haies et alignements structurants (petits ronds en alignement), chemins de promenade (figuré crénelé), éléments de paysage ou d'environnement ponctuels (étoile cerclée),
- les changements possibles de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle (croix sur plan de zonage),
- les zones de réciprocité autour des bâtiments d'élevage (cercle en pointillé).

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au tissu urbain ancien ; 3 secteurs ont été créés : la zone UA, située dans le bourg de Saurat, caractérisée par un bâti généralement en alignement sur rue, aux constructions accolées l'une à l'autre, dont trois places (Rende Conti et Tilleuls) et une rue principale (Rue Albert Sans, ancienne RN 618) caractéristique d'un village rue ; le secteur UAcc, correspondant à la centralité commerciale du bourg, et le secteur UAa correspondant au site archéologique de l'église de Saurat et de ses abords immédiats,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent,
- les zones UA et UB, sont desservies par un réseau public d'alimentation en eau potable et par un réseau d'assainissement collectif, relié à une station d'épuration naturelle
- la zone Un, correspondant au tissu urbain ancien des hameaux, présentant des caractéristiques diverses en termes d'alimentation en eau potable, et non desservi par un réseau d'assainissement collectif,
- la zone UF, correspondant à la zone d'activités artisanales,

- la zone ULo, zone à vocation d'équipement public ou de loisir touristique. 2 secteurs ont été créés : le secteur ULo correspondant à la Maison d'Amount (salle polyvalente) et le secteur ULo1, lié au patrimoine touristique correspondant aux chalets de Montorgueil

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAa, UAcc, UB, Un, UF, ULo, ULo1 et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, composée de 4 secteurs : le secteur AU1, dont l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup, et le secteur AU2, lui-même décomposé en 3 îlots (AU2.1, AU2.2, AU2.3), qui ne pourront être ouverts que par une opération d'ensemble concernant chacun des îlots composant le secteur,

repérées au plan par leurs indices respectifs AU1, AU2.1, AU2.2, AU2.3 et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune ; 6 secteurs ont été définis : le secteur Atvb correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité, le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors biologiques des ruisseaux du Saurat et de l'Arse, le secteur Atvb2 correspondant au milieu naturel (landes et bois) réservoir de biodiversité et pacagé par le bétail, le secteur Ap correspondant à un site paysager sensible, le secteur Api à vocation de pisciculture, et le secteur A correspondant au reste du terroir agricole

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Atvb, Atvb1, Atvb2, Ap, Api et délimitée par un tireté.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur Na correspondant aux sites archéologiques localisés hors zones bâties,
- le secteur Ne correspondant aux périmètres de protection de captages d'eau potable, agréés ou pas,
- le secteur Nest correspondant à l'estive de Saurat,
- le secteur Npf correspondant à la carrière de pierres à aiguiser de Saurat,
- le secteur Nlo correspondant au secteur à vocation de loisirs de l'auberge de la sapinière,

- le secteur Nlo1 correspondant au secteur à vocation de loisirs des cabanes dans les arbres de l'Espinal,
- le secteur Nrs correspondant au projet de réserve naturelle souterraine de l'Ariège,
- le secteur Ntvb, correspondant au milieu naturel inclus dans les réservoirs de biodiversité (hors estive)

repérée au plan par leurs indices respectifs Na, Ne, Nest, Npf, Nlo, Nlo1, Nrs et délimitée par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, pluvial, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc),
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,
- ▶ des services publics

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Dans tous les cas, en fin d'exploitation le site devra être totalement réhabilité.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111.15 nouveau).

TITRE - II -
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX DIFFÉRENTES ZONES

DOCUMENT DE TRAVAIL

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le centre ancien du bourg de Saurat ; le bâti est construit généralement en ordre continu, et à l'alignement des voies. 3 secteurs ont été définis : le secteur UAa, correspondant à l'église de Saurat et ses abords immédiats, et le secteur UAcc correspondant à la centralité commerciale du bourg, et le reste de la zone UA correspondant au reste du centre ancien du bourg. Au sein de la zone UA dans le bourg de Saurat, on identifie un urbanisme caractérisé par un bâti généralement en alignement sur rue, aux constructions accolées l'une à l'autre, trois places (Rende Conti et Tilleuls) et une rue principale (Rue Albert Sans, ancienne RN 618), caractéristique d'un village rue.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- La construction de bâtiments agricoles,
- La réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de cinq ans,
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol de plus de 1 mètre de profondeur ou de hauteur (Tout affouillement en zone UAa est soumis à étude spécifique préalable et autorisation de la commune et services compétents),
- Les dépôts de vieux véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux et de tous types de déchets,
- Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté,
- Dans le reste de la zone UA, en dehors du secteur UAcc : la création d'artisanat et de commerce de détail est interdite.

2- Petit patrimoine bâti protégé au titre du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader le petit patrimoine bâti concerné ne sont admis.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- RAPPEL : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
 - qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- 3- Dans le secteur UAcc, les entreprises artisanales et de commerce de détail (y compris les extensions) liées à l'activité normale de la cité sont autorisées.
- 4- Dans les secteurs UA et UAa, les extensions des entreprises artisanales et de commerce de détail liées à l'activité normale de la cité sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances et dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale (une seule extension est permise à la date d'approbation du PLU).
- 5- Sites archéologiques (secteur UAa) : Dans le secteur UAa, tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- 6- Constructions nouvelles : conformément au schéma d'assainissement pluvial, les constructions nouvelles devront être construites en tenant compte d'une surélévation des planchers d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères ; ils ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres.

2 - voirie :

✓ Principe général : Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

✓ Voies nouvelles : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme à la réglementation. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Sur la façade en bord de voirie publique, les eaux de toiture seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif, s'il existe. Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle pour être infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité de mise en œuvre (par manque de place ou revêtement complet du jardin), le rejet pluvial vers le réseau public nécessite une autorisation de la commune. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit.

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

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain ou à défaut en façade.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades. La pose en

façade doit se faire obligatoirement sous l'égout du toit doit emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

4 - Neige

Les versants des toitures donnant sur la voie publique doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La notion de superficie minimale a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1- cas général : La construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée.

2- cas particuliers :

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsque la construction projetée est en continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

Les piscines devront être implantées à 2 m minimum des limites d'emprise des voies.

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50 m de cette limite.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voirie ne sont pas soumis aux règles de recul des constructions par rapport aux voiries.

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

Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

♦ implantation par rapport aux limites latérales:

✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

- de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- de la construction de vérandas, porches, auvents, annexes à l'habitat
- d'un projet de construction faisant partie d'un programme de remodelage ou d'aménagement d'îlots

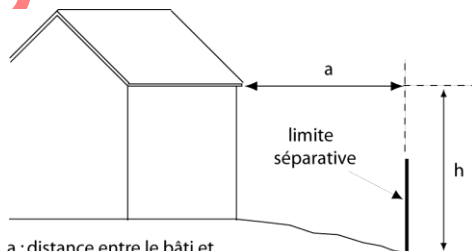
Les façades et pignons non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 15 mètres:

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres,
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci,
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

♦ implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle :



a : distance entre le bâti et la limite séparative
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant

pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

◆ Cas particuliers :

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction : la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faitage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conformes au tissu urbain environnant la zone.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront respecter le caractère du bâtiment d'origine.

Le talutage autour des constructions doit être limité à 0,80 mètre de hauteur et parfaitement intégré au paysage environnant ; le talutage des voiries devra être dimensionné au plus près des contraintes topographiques, et constitué par un ouvrage qui devra être parfaitement intégré au paysage environnant.

◆ Dispositions particulières : Le règlement est applicable aux constructions existantes ainsi qu'aux constructions nouvelles, y compris les annexes à l'habitat :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 35 et 45% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat mais à l'exception des abris de jardin en bois inférieurs à 10 m², doivent être :

- ✓ soit en ardoise,
- ✓ soit en tuile mécanique de couleur sombre.

Les autres toitures (tôle ondulée, bac acier) sont interdites sauf pour les annexes non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en métal (acier ou fonte, zinc, cuivre, ...). Le PVC est interdit en façade sur la rue Albert Sans (confer l'OAP « centre-bourg »)

Les versants des toitures donnant sur la voie publique doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige (barres, crochets,...).

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes,...)

Les fenêtres seront en bois, ou métal ou tous matériaux imitant le bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, ou métal ou tous matériaux imitant le bois à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits en façade sur la rue Albert Sans (confer l'OAP « centre-bourg ») sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, ou métal ou matériaux imitant le bois, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 10 m² sont autorisés.

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les abris de jardin en bois inférieurs à 10 m² ne sont pas assujettis à ces règles.

✓ Clôtures:

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne saura excéder 1,80 m de haut.

La hauteur maximale des murs bahut permettant d'assurer la jonction entre 2 bâtiments sur rue est de 2.0 m. Ailleurs, la hauteur du mur bahut ne saura excéder 0,60 m de haut ; il sera de préférence constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

✓ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison

→ En façade ; les capteurs solaires doivent être bien intégrés à la façade et leur surface devra être inférieure ou égale à 25 % par façade équipée, ils sont interdits en façade sur rue.

→ au sol : les capteurs solaires sont interdits

✓ Eoliennes : L'installation d'éolienne est interdite

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues ou plus :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour

les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est prescrit une place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est prescrit une place de stationnement :

→ par 25 m² de surface de vente pour les commerces,

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ pour 2 chambres d'hôtel,

→ pour 5 places de restaurant

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

✓ modalités d'application :

→ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

→ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

→ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles décrites ci-dessus doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus, en nombre suffisant, à cet effet.

◆ Véhicules à 2 roues Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place dans les cas suivants à raison de :

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113-1 et L 113-2 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des réseaux (pluvial, eau potable, assainissement, alimentation électrique, gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain plus ou moins récent, desservi par les réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement. La zone UB correspond pour l'essentiel à un habitat résidentiel essentiellement pavillonnaire.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage industriel,
- La réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de cinq ans,
- La création d'artisanat et de commerce de détail,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol d'une profondeur ou hauteur supérieure à 1 mètre,
- Les dépôts de vieux véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ou de tous types de déchets,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les antennes de téléphonie mobile

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

◆ Constructions nouvelles : conformément au schéma d'assainissement pluvial, les constructions nouvelles devront être construites en tenant compte

d'une surélévation des planchers d'au moins 20 centimètres par rapport au terrain naturel.

◆ Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront faire l'objet d'une autorisation auprès des services municipaux, et garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - voirie nouvelle :

✓ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et d'enlèvement des déchets.

✓ La largeur d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

- ◆ 4.50 m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots,
- ◆ 6.0 m pour des opérations desservant plus de 5 lots ; dans ce cas, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40 m exempt de tout obstacle.

✓ Les voies en impasse desservant plus de 4 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie et les secours, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

✓ Dans le cas des opérations d'ensemble, le niveau de la voirie à créer devra être inférieur au niveau des parcelles à bâtir.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, le volume de rétention est déterminé par la formule : $V = 0,025 \times S$ où S représente la surface des zones imperméabilisées (toitures et terrasses) en m². Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales devront être équipés d'un trop plein avec un exutoire vers le réseau pluvial collectif ; en l'absence d'exutoire possible pour le trop plein, les ouvrages devront être implantés de manière à ne pas générer de désagrément pour les habitations et les voiries en cas de débordement.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La notion de superficie minimale a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1 - Voies communales ou départementales

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD618B ;
- en limite ou à 3 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

1.4 - Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

2 - Autres voies existantes ou projetées

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits. Dans les lotissements, la règle doit être appliquée lot par lot.

3 - Cas particuliers

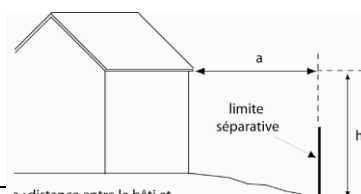
Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ pour respecter l'alignement des constructions voisines
- ✓ pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Les constructions doivent être édifiées :



- Soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du

PREMIERE
a : distance entre le bâti et
la limite séparative
h : différence d'altitude
la règle est : $a = h/2$ et $a = 3$ mètres
ou $a = 0$ mètre

bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

◆ Cas particuliers :

✓ Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

✓ Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

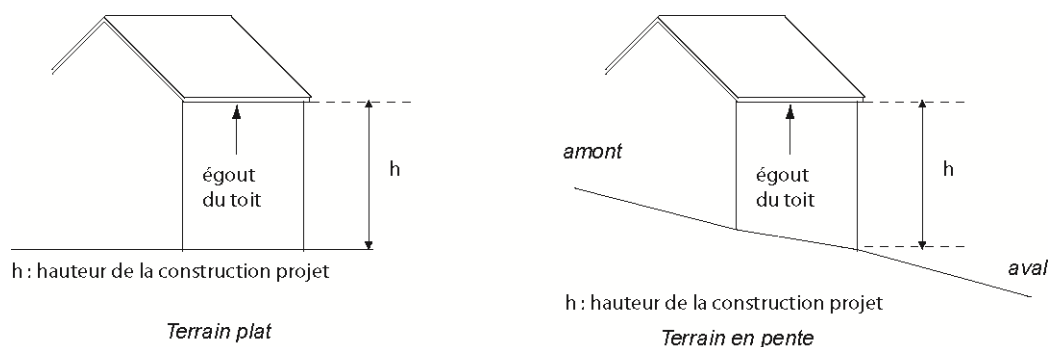
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Secteur UB:

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'éégout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Toutefois, cette hauteur est portée à 9m pour les bâtiments publics.



◆ Remarques :

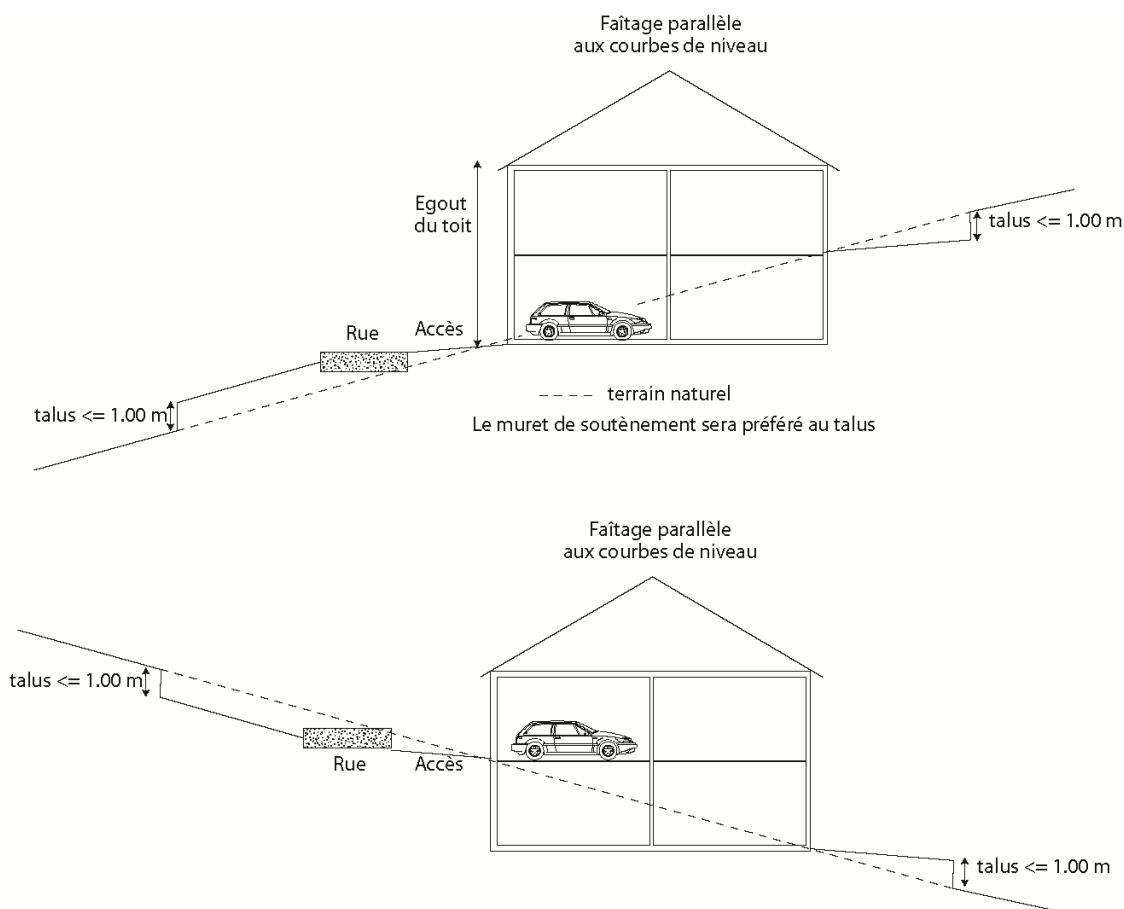
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - Talutage et adaptation de la construction principale à la pente :

- Le talutage des constructions doit être :
 - soit limité à 1.0 mètre ; l'emploi de gros blocs rocheux est interdit,
 - soit interdit au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

2 - Toitures :

- Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles mécaniques de couleur sombre ou en ardoises, à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 35 et 45%. Les abris de jardins de moins de 10 m² ne sont pas assujettis à ces règles.
- Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation et les annexes.

3 - Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Le bardage bois est autorisé. Dans le cas de façades recouvertes d'un enduit, les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails.

4 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve du respect des normes en vigueur et d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante,

✓ En façade : Les capteurs solaires doivent être bien intégrés à la façade et leur surface devra être inférieure ou égale à 25 % de chaque façade équipée,

✓ Au sol les capteurs solaires sont interdits

5 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 2 mètres en toiture et à 6 mètres au sol : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière,

✓ qu'elle soit dimensionnée pour un usage domestique,

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ,

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

6 - clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Buis, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

7 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues ou plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- Il est prescrit 2 places de stationnement par logement
- Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est prescrit en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est prescrit dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est prescrit une place de stationnement :

- par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 7 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 20% au moins de l'unité foncière.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

Dans les opérations groupées, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement inclus dans le VRD à réaliser.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ZONE Un

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Un correspond aux centres anciens des hameaux de la commune.

ARTICLE Un 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
 - La construction de bâtiments agricoles d'élevage,
 - La réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de 5 ans,
 - Les constructions à usage industriel,
 - Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
 - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières,
 - Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux et de tous types de déchets

- 2- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, y compris les changements de destination est interdite tant que la problématique de l'alimentation en eau potable n'est pas résolue soit par le gestionnaire du réseau public, soit que le propriétaire n'aura pas justifié d'une alimentation autonome conforme). Par ailleurs, dans les hameaux toute construction nouvelle à usage d'habitation, y compris les changements de destination est interdite à l'intérieur des cercles correspondant à la distance de réciprocité entre le bâtiment d'élevage existant et le bâti résidentiel.

- 3- Petit patrimoine bâti protégé au titre du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader le petit patrimoine bâti concerné ne sont admis.

ARTICLE Un 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPEL : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Un 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du déneigement et du ramassage des ordures ménagères ; ils ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres et une pente supérieure à 20 %.

2 - voirie :

✓ Principe général : Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

✓ Voies nouvelles : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de déneigement et de collecte des déchets. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées (gabarit, tonnage,...) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE Un 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation doit être assurée par une installation autonome ; Toute installation de ce type, par captage, forage ou puits privé, peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Sur la façade en bord de voirie publique, les eaux de toiture seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif, s'il existe. Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle pour être infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité de mise en œuvre (par manque de place ou revêtement complet du jardin), le rejet pluvial sur le domaine public nécessite une autorisation de la commune.

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

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades,

obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

4 - Neige

Les versants des toitures donnant sur la voie publique doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige.

ARTICLE Un 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La notion de superficie minimale a été supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1- cas général : La construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée.

2- cas particuliers :

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsque la construction projetée est en continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

Les piscines devront être implantées à 2 m minimum des limites d'emprise des voies.

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50 m de cette limite.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voirie ne sont pas soumis aux règles de recul des constructions par rapport aux voiries.

ARTICLE Un 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

♦ implantation par rapport aux limites latérales:

✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

- de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- de la construction de vérandas, porches, auvents, annexes à l'habitat
- d'un projet de construction faisant partie d'un programme de remodelage ou d'aménagement d'îlots

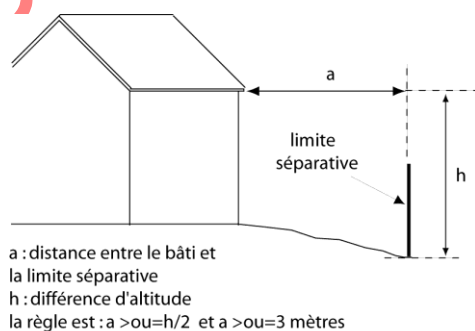
Les façades et pignons non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 15 mètres:

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres,
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci,
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

♦ implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle :



Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant

pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

◆ Cas particuliers :

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

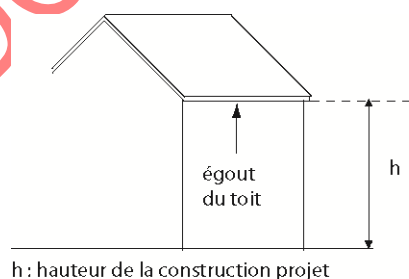
ARTICLE Un 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

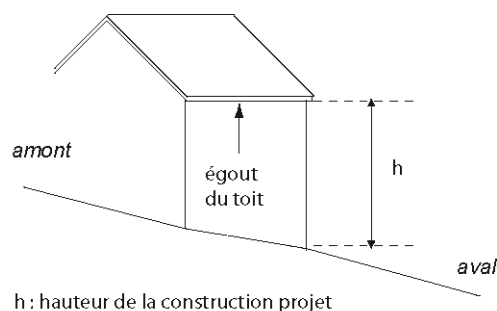
ARTICLE Un 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans pouvoir excéder 10 m à l'égout du toit



Terrain plat



Terrain en pente

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE Un 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction : la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer au paysage ou être conformes au tissu urbain environnant la zone.

Le talutage autour des constructions doit être limité à 0,80 mètre de hauteur et parfaitement intégré au paysage environnant ; le talutage des voiries devra être dimensionné au plus près des contraintes topographiques, et constitué par un ouvrage qui devra être parfaitement intégré au paysage environnant.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

◆ Dispositions particulières :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 35 et 45% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Des toitures à trois ou quatre pentes sont autorisées sur des bâtiments construits dans l'axe de la vallée, le plus souvent là où les pentes complémentaires sont orientées côté Ouest et/ou Est.

Les toits terrasses sont interdits, sauf s'il sont végétalisés ou aménagés (terrasses ou parking).

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat mais à l'exception des abris de jardin en bois inférieurs à 10 m², doivent être :

- ✓ soit en tuile canal, ou assimilée de couleur sombre,
- ✓ soit en ardoise,
- ✓ soit en tuile mécanique,
- ✓ soit en bac acier,
- ✓ soit végétalisées.

Les autres toitures (tôle ondulée) sont interdites sauf pour les annexes non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faitage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faitage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en métal (zinc, cuivre, acier peint, ...) lorsqu'elles donnent sur la voie publique. Les versants des toitures donnant sur la voie publique doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige (barres, crochets, ...).

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits sur les façades donnant sur la voie publique.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 10 m² sont autorisés.

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les abris de jardin en bois inférieurs à 10 m² ne sont pas assujettis à ces règles.

✓ Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne saura excéder 1,80 m de haut.

La hauteur maximale des murs bahut ne saura excéder 0,60 m de haut ; il sera de préférence constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

✓ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés au mieux à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ;

- En façade : Les capteurs solaires devront être intégrés au mieux à la façade leur surface devra être inférieure ou égale à 25% par façade.
- Au sol : les capteurs solaires sont interdits

✓ Eoliennes : L'installation d'éolienne de plus de 2 m de diamètre et/ou de 6 m de haut est interdite. Toutes ces installations pour être autorisées, doivent être dimensionnées pour un usage domestique.

ARTICLE Un 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est prescrit une place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est prescrit une place de stationnement :

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ pour 2 chambres d'hôtel,

→ pour 10 places de restaurant

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

✓ modalités d'application :

→ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

→ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

→ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles décrites ci-dessus doit

être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus, en nombre suffisant, à cet effet.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 500 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, et qu'elles soient intégrées parfaitement dans le paysage..

ARTICLE Un 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 113-1 et L 113-2 (nouveaux) du code de l'urbanisme.

ARTICLE Un 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE Un 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

**ARTICLE Un 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités de la commune. Elle est destinée à recevoir des établissements artisanaux.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles hébergeant des animaux,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2
- Les constructions en sous-sol,
- Les carrières et gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux autorisés dans l'article UF2
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Cas général : Sont autorisées sous condition :

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- la construction d'un local destiné à recevoir un logement sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la direction, à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés, et qu'il soit intégré au bâti principal de l'activité, et limité à 20% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher,
- les établissements artisanaux... à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

3 - Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, s'il existe. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément au Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

Une noue (ou un bourrelet ou une tranchée d'infiltration) créant une retenue à l'air libre ou enterrée en aval de tout aménagement sera obligatoirement réalisée de manière à conserver les eaux de ruissellement. Le volume de rétention correspondant devra être de 1m³ par tranche de 100m² (hors habitation dont les eaux sont évacuées vers un ouvrage d'infiltration). Par exemple, pour une surface imperméabilisée (ou artificialisée) de 1000m² dont 200m² de bâti, le volume à stocker sera de 8m³ (cela correspond par exemple à une noue de 16m de long, 1m de large, 0.5m de profondeur).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux

câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum :

- 15 mètres de l'axe de la RD618B ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public

Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- ◆ Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,60.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction est fixée à 12 mètres au faitage.

Remarques :

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage.

• Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

• Le talutage autour des constructions doit être limité à 1.0 mètre de hauteur et parfaitement intégré au paysage environnant ; le talutage des voiries devra être dimensionné au plus près des contraintes topographiques, et constitué par un ouvrage qui devra être parfaitement intégré au paysage environnant,

• clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m, à l'exception des activités bruyantes et des activités nécessitant des principes de sécurité spécifiques,

pour lesquelles un mur bahut de 1.80m de hauteur maximum pourra être imposé en limite séparative. Le mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

• Capteurs solaires :

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti et bien intégrés au bâtiment ; les capteurs solaires au sol sont interdits en zone UF.

• Eoliennes :

L'installation d'éolienne d'une hauteur totale (mat plus pales) inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 50m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher entamée ;

- commerces : une place pour 40 m² de surface de vente entamée. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;

- artisanat, industries : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à la somme des 2 termes suivants : $\frac{1}{2}$ de la surface de plancher de bureau et $\frac{1}{4}$ de la surface de plancher de l'activité artisanale ou industrielle

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

→ Commerce, artisanat : 1 place pour 100m² de surface bâtie

→ Entrepôts : Néant

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 20% au moins de l'unité foncière.

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

• Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

Dans les opérations groupées, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement inclus dans le VRD à réaliser.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ZONE ULo

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipement public ou de loisir touristique. 2 secteurs ont été créés : le secteur ULo correspondant à la Maison d'Amount (salle polyvalente) et le secteur ULo1, lié au patrimoine touristique correspondant aux chalets de Montorgueil.

ARTICLE ULo1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol d'une profondeur ou hauteur supérieure à 1 mètre
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux et tous types de déchets.
- Les installations classées autres que celles qui sont nécessaires aux activités autorisées
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales en dehors de celles autorisées à l'article ULo2
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées en UoL2

ARTICLE ULo2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

◆ Secteur ULo:

- Les équipements publics à vocation de loisirs, de type salle polyvalente,
- La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs,
- Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

◆ Secteur ULo1:

- les activités commerciales, de bureaux ou de services à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles aient un lien avec la vocation de la zone,

- les activités artisanales sous réserve qu'elles correspondent à des activités de bouche ou artistique
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées,
- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL0 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie et les secours, puissent accéder et faire demi-tour.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UL0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UL0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UL0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas général : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 15 mètres de l'axe de la RD618B.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

ARTICLE UL0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général : La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

ARTICLE UL0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UL0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans un souci d'intégration optimale à l'environnement, les constructions devront avoir une unité globalement homogène.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:
 - ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
 - ✓ En façade : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient bien intégrés au bâtiment et qu'ils ne dépassent pas 30 % de la surface de la façade,
 - ✓ Au sol : Les capteurs solaires sont interdits.
- Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - ✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
 - ✓ Qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores.
 - ✓ Qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement
- Clôtures : les clôtures ne concerneront que l'enveloppe de la zone ; il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les murs bahut sont interdits.

ARTICLE UL0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UL0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

2 - Espaces libres, plantations

Non réglementé

ARTICLE UL0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UL0 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UL_o 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). La zone AU est composée de 4 secteurs : le secteur AU1, dont l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup, et le secteur AU2, lui-même décomposé en 3 îlots (AU2.1, AU2.2, AU2.3), qui ne pourront être ouverts que par une opération d'ensemble concernant chacun des îlots composant le secteur

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros,
- La création d'artisanat et de commerce de détail,
- Les sous-sols
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 1 mètre.
- Les dépôts de vieux véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux et de tous types de déchets.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les antennes de téléphonie mobile

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

◆ L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que :

- si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- si elle respecte la diversité de l'habitat telle qu'elle est identifiée dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier PLU ; dans chaque zone où l'orientation d'aménagement le stipule,

devront être réalisés un parc de maisons de ville, habitat groupé et/ou d'immeubles collectifs dont les pourcentages par rapport au parc de la zone sont affichés dans l'orientation,

- si elle respecte le phasage indiqué dans l'orientation d'aménagement : secteur AU2.1 : tranche 1 à réaliser dans un premier temps ; secteur AU2.2 : tranche 2 : à réaliser lorsque la tranche 1 aura été construite ; secteur AU2.3 : à réaliser lorsque la tranche 2 aura été construite. Le secteur AU1 n'est pas concerné par un phasage.
- pour ce qui concerne le secteur AU2, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble intéressant chacune des tranches (AU2.1, AU2.2, AU2.3) figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation

◆ Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile ainsi qu'à la collecte des déchets. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). En particulier, les accès uniques obligatoires figurant dans les orientations d'aménagement et dans le document graphique devront être respectés.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des plate-formes des **voies primaires** figurant dans les schémas d'organisation de zones AU (cf orientations d'aménagement) devra respecter la valeur indiquée dans ces schémas (non compris les éventuels talutages liés à la topographie des lieux).

Les voies en impasse desservant plus de 4 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie et de secours, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit.

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

Une noue (ou un bourrelet ou une tranchée d'infiltration) créant une retenue à l'air libre ou enterrée en aval de tout aménagement sera obligatoirement réalisée de manière à conserver les eaux de ruissellement. Le volume de rétention correspondant devra être de 1m³ par tranche de 100m² (hors habitation dont les eaux sont évacuées vers un ouvrage d'infiltration). Par exemple, pour une surface de 1000 m² dont 200 m² de bâti, le volume à stocker sera de 8m³ (cela correspond par exemple à une noue de 16 m de long, 1 m de large, 0,5 m de profondeur).

Il est recommandé de créer un ouvrage collectif de régulation pour l'ensemble de l'opération.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1 - Cas général :

1.1 - Routes départementales: Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la RD618B.

1.2 - Autres voies: Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3m des limites d'emprise, sauf indication spécifique définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.3 - La règle doit être appliquée lot par lot dans le cas d'un lotissement.

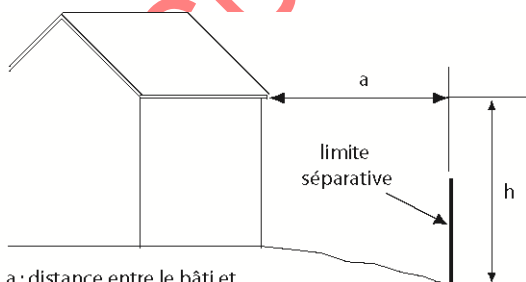
2 - Cas particuliers:

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

1 - Cas général:

Les constructions doivent être édifiées :



a : distance entre le bâti et la limite séparative
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres
ou $a = 0$ mètre

- Soit en limite séparative,

- Soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle doit être appliquée lot par lot dans le cas d'un lotissement.

2 - Cas particuliers:

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines.

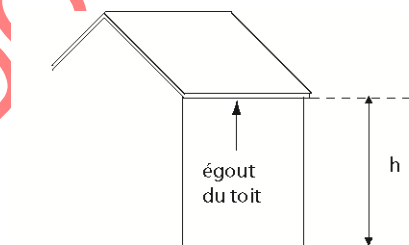
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

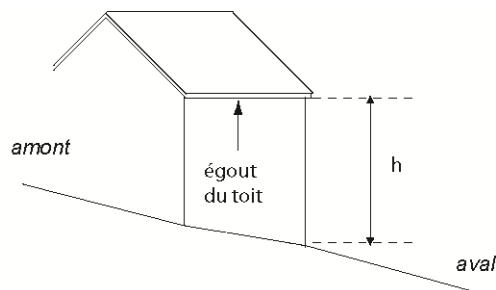
1 - Cas général:

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.



h : hauteur de la construction projet

Terrain plat



h : hauteur de la construction projet

Terrain en pente

Remarques :

- ◆ Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, les équipements d'infrastructure et ouvrages d'intérêt collectif (château d'eau, pylône EDF...); cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50 m au-dessus du faitage.
- ◆ Les bâtiments publics, ainsi que les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle.
- ◆ Zone AU1 de la Maison d'Amount: Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, l'immeuble collectif devra être réalisé de plain pied; un étage supplémentaire est autorisé pour l'habitat groupé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - Toitures : Les toitures doivent être de type ou d'aspect tuiles canal ou romane, ou en tuiles mécaniques à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 35 et 45%. Le sens du faitage sera orienté selon le sens indiqué dans l'orientation d'aménagement le cas échéant.

2 - Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve du respect des normes en vigueur et d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison; dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante,
- ✓ En façade : Les capteurs solaires doivent être bien intégrés à la façade et leur surface devra être inférieure ou égale à 25 % de chaque façade équipée,
- ✓ Au sol les capteurs solaires sont interdits

4 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

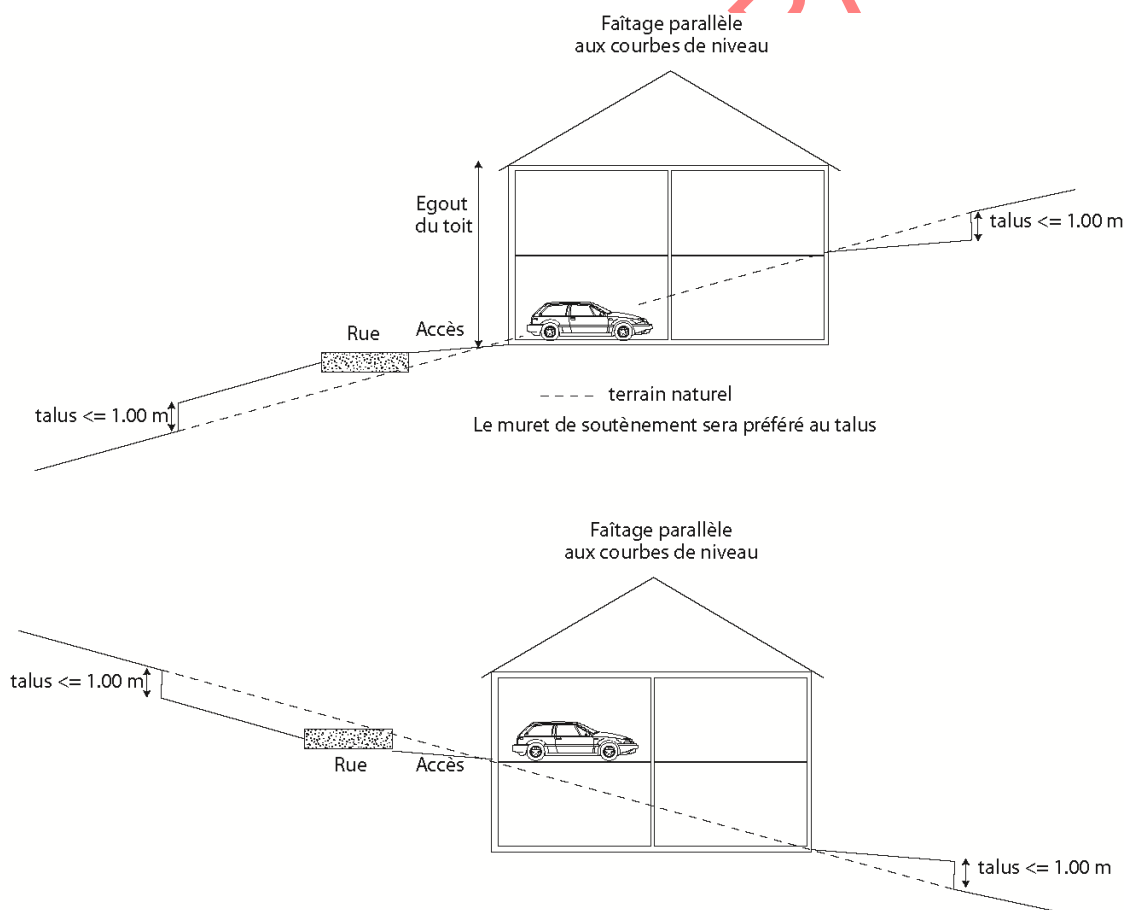
- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 2 mètres en toiture et

à 6 mètres au sol : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière,

- ✓ qu'elle soit dimensionnée pour un usage domestique,
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

5 - Talutage et adaptation de la construction principale à la pente :

Le talutage autour des constructions doit être limité à 1.0 mètre de hauteur et parfaitement intégré au paysage environnant ; le talutage des voiries devra être dimensionné au plus près des contraintes topographiques, et constitué par un ouvrage qui devra être parfaitement intégré au paysage environnant,



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

6 - clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle

pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. . Les clôtures de type treillage plastique opaque sont interdites.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles sont interdits.

7 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation,

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

→ Il est prescrit 2 places de stationnement par logement

→ Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est prescrit en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1.3, il est prescrit dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

→ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

→ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est prescrit au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 3 logements pour les opérations collectives

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de l'unité foncière doivent être aménagés en jardin planté et gazonné.

Dans le lotissement, le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts collectifs conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 3.2 du dossier PLU).

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie ; l'essence sera de préférence des pommiers, emblématique de la vallée de Saurat. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut

débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

Dans les opérations groupées, un fourreau PEHD en ϕ 32 ou ϕ 40 sera obligatoirement inclus dans le VRD à réaliser.

DOCUMENT DE TRAVAIL

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de SAURAT. 6 secteurs ont été définis : le secteur Atvb, correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité, le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors biologiques des ruisseaux du Saurat, et de l'Arse, le secteur Ap correspondant à un site paysager sensible, le secteur Atvb2 correspondant au milieu naturel (landes et bois) réservoir de biodiversité et pacagé par le bétail, le secteur Api à vocation de pisciculture, et le secteur A correspondant au reste du terroir agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article A2, et notamment :

- Les dépôts de vieux véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts de ferraille, de matériaux ou de tous types de déchets hors des installations ad hoc.
 - Les activités industrielles et artisanales
 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2
 - Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
 - La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à une complémentarité ou une diversification de l'activité agricole,
 - L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux prévus à l'article A2.
- ◆ Habitats protégés au titre du code de l'urbanisme : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de détruire ou dégrader ces habitats ne sont admis.
- ◆ Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.
- ◆ Petit patrimoine bâti protégé au titre du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader le petit patrimoine bâti concerné ne sont admis
- ◆ Chemins protégés au titre du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sauf dispositions contraires stipulées ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics ou de voirie
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser

✓ Secteur A :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, que l'activité agricole nécessite une présence humaine permanente, et qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité ; sont également autorisées dans ce cadre, la construction d'annexes à la maison d'habitation,
- Les terrains de camping, caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles,
- La construction des bâtiments à usage agricole (hangars...) dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,
- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente des produits à la ferme...) à proximité du siège d'exploitation,
- les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique,

local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme) à condition :

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
- qu'elles soient intégrées à leur environnement
- que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation »

— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur de la même unité foncière quel que soit le type de zone où se situe ledit bâti principal (jardin d'accompagnement du bâti principal par exemple), que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol, et qu'elles ne créent pas un logement ou un hébergement,

— Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la construction des bâtiments agricoles, des annexes ou des éléments de voirie (publique et privée),

— Le changement de destination et l'aménagement selon les conditions ci-dessus des bâtiments repérés dans le document graphique (annexe du PLU)

✓ secteurs Ap, Atvb1 et Atvb2:

— les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible d'un point de vue paysager (secteur Ap) ou environnemental (secteurs Atvb1 et Atvb2),

— l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

— La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur de la même unité foncière quel que soit le type de zone où se situe ledit bâti principal (jardin d'accompagnement du bâti principal par exemple), que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes,

n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol, et qu'elles ne créent pas un logement ou un hébergement,

✓ secteur Api:

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible
- les constructions et installations liées aux activités ayant trait à la pisciculture

✓ secteur Atvb:

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale,
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate,

✓ Bâtis protégés au titre du code de l'urbanisme : Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement destinés à préserver, mettre en valeur ou assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique, et sous réserve du respect de l'article A 11.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, d'approvisionnement et de collecte des déchets. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié et ayant fait l'objet d'une autorisation des services compétents.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit se faire en priorité dans la parcelle ; l'écoulement excédentaire doit se faire vers le réseau public s'il existe, ou vers les écoulements naturels (ruisseaux,...).

3 - Electricité - Téléphone

Dans tous les cas, l'ensemble des travaux pouvant concerner l'alimentation électrique, l'éclairage public, le téléphone, la vidéo... à savoir la modification, l'extension ou les branchements soient réalisés selon une technique préservant l'esthétique.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

- 1- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.
- 2- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- 3- Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

- ◆ Cas général : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.
- ◆ Cas où la limite séparative est un ruisseau : Lorsque la limite séparative est un ruisseau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5m par rapport à ladite limite.
- ◆ Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ La hauteur maximale des constructions principales, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :
 - 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées,
 - 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation

✓ La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres (mesurée sur la façade aval).

✓ Remarque : Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Aménagement ou agrandissement des constructions traditionnelles existantes (XIX^{ème} siècle, voire antérieur) :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des bâtiments d'activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 35 et 45% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des bâtiments existants ayant déjà plusieurs pentes,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture,

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat mais à l'exception des abris de jardin en bois inférieurs à 10 m², doivent être :

- ✓ soit en ardoise,
- ✓ soit en tuile mécanique de couleur sombre.

Les autres toitures (tôle ondulée, fibro-ciment, bac acier) sont interdites sauf pour les annexes non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en métal (acier ou fonte, zinc, cuivre, ...). Le PVC est interdit en façade visible depuis la voie publique.

Les versants des toitures donnant sur la voie publique doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige (barres, crochets,...).

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Si la façade est recouverte d'un crépi ciment, ce dernier devra être enlevé pour faire apparaître la façade originelle.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 10 m² sont autorisés.

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, chien assis, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

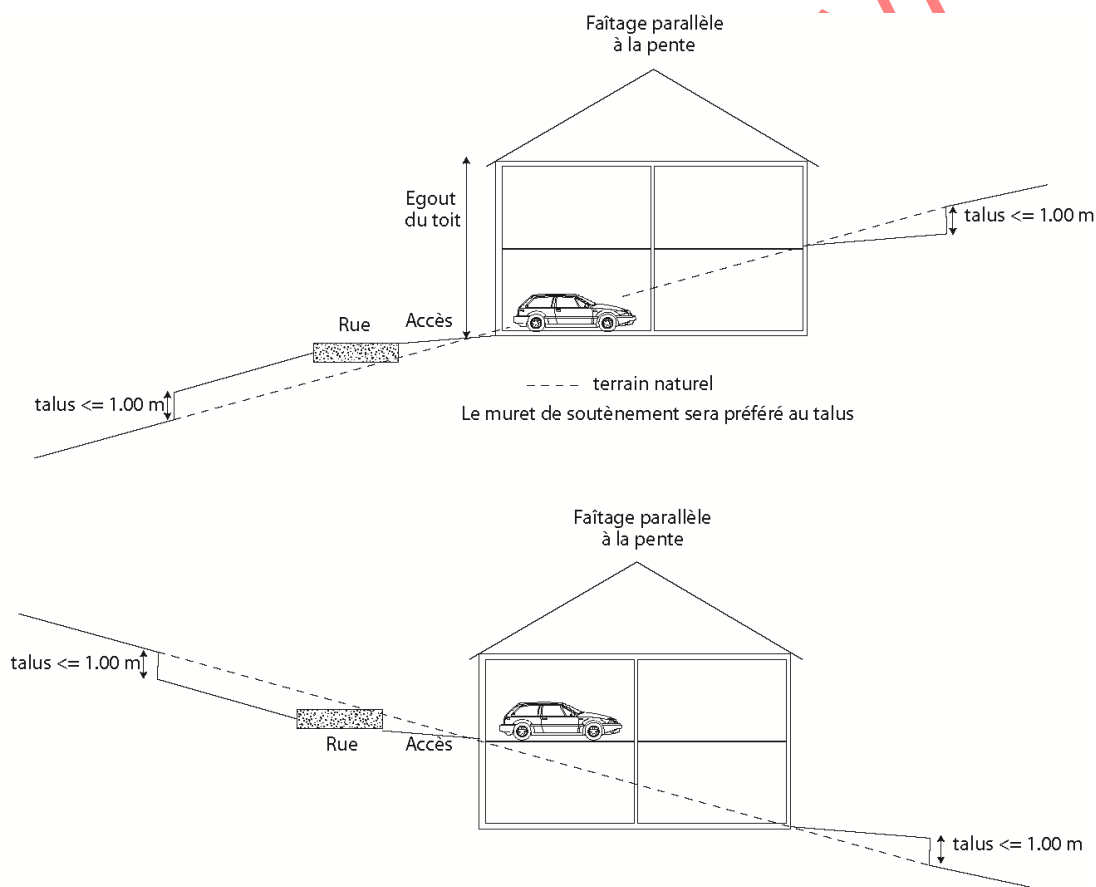
→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² ne sont pas assujettis à ces règles.

◆ Constructions nouvelles à usage d'habitation :

→ Talutage et adaptation de la construction principale à la pente :

Le talutage autour des constructions doit être limité à 1.0 mètre de hauteur et parfaitement intégré au paysage environnant ; le talutage des voiries devra être dimensionné au plus près des contraintes topographiques, et constitué par un ouvrage qui devra être parfaitement intégré au paysage environnant.



COUPE DE PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN PENTU

→ Toitures :

- Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles mécaniques de couleur sombre ou en ardoises, à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 35 et 45%. Les abris de jardins de moins de 10m² ne sont pas assujettis à ces règles.

- Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation et les annexes à condition d'être végétalisées.

→ Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Le bardage bois est autorisé. Dans le cas de façades recouvertes d'un enduit, les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails.

◆ Bâtiments d'exploitation agricole :

Ils devront être à double pente. Des toitures à trois ou quatre pentes sont autorisées sur des bâtiments construits dans l'axe de la vallée, le plus souvent là où les pentes complémentaires sont orientées côté Ouest et/ou Est. Les éléments de façade et/ou de toiture en bac acier (ou assimilé) devront être de teinte gris ardoise ou marron foncé pour le bardage mural. Tout autre matériau utilisé en façade et destiné à être recouvert sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

◆ Changements de destination (anciennes granges à l'architecture patrimoniale) :

• Principe général :

Les granges seront restaurées en harmonie de la construction d'origine dans leur volume initial. Toute la modénature existante sera conservée et restaurée. Les extensions et les surélévations, même mesurées, sont interdites afin de conserver le volume du bâtiment. Les modifications apportées seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

• Couverture :

La pente de toiture devra être de 35 à 45%. Les toitures, y compris les annexes à l'habitat mais à l'exception des abris de jardin en bois inférieurs à 10 m², doivent être :

- ✓ soit en ardoise,
- ✓ soit en tuile mécanique de couleur sombre.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites sauf pour les annexes non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture.

• Cheminée :

La réalisation d'une cheminée par grange à aménager est autorisée. La cheminée devra être rapprochée du faite pour en réduire la hauteur.

• Ouvertures :

A l'exception des orifices de ventilation ou d'éclairage, et des portes fenêtrées, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5, et de préférence de l'ordre de 2. Les encadrements devront être obligatoirement réalisés en bois massif.

• Façades :

Les façades existantes en pierre seront systématiquement préservées. En cas de jointements de maçonnerie, ces derniers devront être en creux (jointements en remplissage interdits). Les façades qui auraient été recouvertes d'un enduit en crépi ciment devront être restaurées et le crépi ciment enlevé pour revenir à la façade originelle.

Les murs ou pans de murs en parpaings ou en briques nues sont interdits.

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.

• Teintes : Les volets et les menuiseries (portes ou fenêtres) devront conserver la couleur du bois brut. Les vernis de couleur claire ou de couleur miel sont interdits.

◆ Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture ;
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole

◆ Eoliennes :

Les éoliennes ne sont autorisées que dans le cas des corps de ferme en activité : dans ce cas, l'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

◆ clôtures : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. Les clôtures ne doivent pas fermer les passages publics (chemins,...) sauf à ce que la clôture soit munie d'une porte au droit du passage public.

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 ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : Les habitats correspondants (zones humides, habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts à semi-ouverts, prés-vergers, haies et alignements structurants) devront être intégralement protégés

La construction de bâtiments agricoles peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (haies) en vue d'une meilleure intégration au site.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES A 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de SAURAT, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

8 secteurs ont été distingués:

- ✓ le secteur Na correspondant aux sites archéologiques localisés hors zones bâties,
- ✓ le secteur Ne correspondant aux périmètres de protection de captages d'eau potable,
- ✓ le secteur Nest correspondant à l'estive de Saurat,
- ✓ le secteur Npf correspondant à la carrière de pierres à aiguiser de Saurat,
- ✓ le secteur Nlo correspondant au secteur à vocation de loisirs de l'auberge de la sapinière,
- ✓ le secteur Nlo1 correspondant au secteur à vocation de loisirs des cabanes dans les arbres de l'Espinal,
- ✓ le secteur Nrs correspondant au projet de réserve naturelle souterraine de l'Ariège,
- ✓ le secteur Ntvb, correspondant au milieu naturel inclus dans les réservoirs de biodiversité (hors estive)

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

◆ tout secteur:

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de tous type de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles
- Les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

◆ chemins protégés au titre du code de l'urbanisme: aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.

- ◆ Habitats d'intérêt communautaire des zones humides, des milieux ouverts ou semi-ouverts protégés au titre du code de l'urbanisme : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de détruire ou dégrader ces habitats ne sont admis.
- ◆ Haies et alignements structurants protégés au titre du code de l'urbanisme : leur arrachage et leur dégradation sont interdits.
- ◆ Sites paysagers sensibles ; éléments naturels ponctuels patrimoniaux (grottes, ardoisière, Roc de Carlong) : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de détruire ou dégrader ces sites ne sont admis.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sauf dispositions contraires stipulées ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics en dehors de ceux autorisés dans le secteur Npf
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existants ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser

✓ secteur Na :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, de démolir, d'aménager et déclaration préalable) sera soumise à consultation du Service Régional de l'Archéologie, qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques. En application du code du Patrimoine (art.L531-14) et dans le cas de découvertes archéologiques fortuites (monuments, ruines, substructions (...)) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique), l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire qui doit la transmettre sans délai au préfet ; le service compétent relevant de la Préfecture de région Midi-Pyrénées est le

Service Régional de l'Archéologie (32 rue de la Dalbade BP811 31080 Toulouse Cedex6). Le Code Pénal prévoit que la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000€ d'amende, lorsqu'elle porte sur un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du Code du Patrimoine, ou une découverte archéologique faite au cours des fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques.

✓ dans le secteur Nrs :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible

✓ dans le secteur Ne :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la qualité des eaux du captage d'alimentation en eau potable

✓ dans le secteur Nest :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à usage pastoral ou de refuge
- La construction de bâtiments à usage pastoral ou de refuge

✓ secteur Npf :

- Les installations nécessaires à l'exploitation de la carrière des pierres à aiguiser
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'exploitation de la carrière des pierres à aiguiser

✓ secteur Nlo :

- l'aménagement et l'extension mesurée de l'auberge à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- La construction d'annexes à l'auberge, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâti principal, et

que la somme des annexes à l'auberge, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol,

— Les aires de stationnement

✓ secteur N1o1 :

— l'aménagement des cabanes présentes dans les arbres,

✓ dans le secteur N1vb :

— les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible

— l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

— — La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur de la même unité foncière quel que soit le type de zone où se situe ledit bâti principal (jardin d'accompagnement du bâti principal par exemple), que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol, et qu'elles ne créent pas un logement ou un hébergement,

✓ bâtiments repérés sur le document graphique : sont autorisés, sous réserve du respect de l'article 11, les changements de destination des bâtiments en maisons d'habitation

✓ Bâtis, grottes, anciennes ardoisières, points singuliers naturels (roc de Carlong) protégés au titre du code de l'urbanisme: Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement destinés à préserver, mettre en valeur ou assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique, et sous réserve du respect de l'article N11.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié et fait l'objet d'une autorisation des services concernés.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

- 1- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.
- 2- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- 3- Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

4- Cas où la limite séparative est un ruisseau : Lorsque la limite séparative est un ruisseau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5m par rapport à ladite limite.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les équipements publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ La surélévation des constructions traditionnelles existantes (XIX^{ème} siècle, voire antérieur) est interdite.

✓ La hauteur maximale des autres constructions principales, comptée par rapport au niveau du sol naturel, et mesurée sur la façade aval, est fixée à 5.50 mètres à l'égout du toit.

✓ La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres (mesurée sur la façade aval).

✓ Remarque : Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

♦ Aménagement ou agrandissement des constructions traditionnelles existantes (XIX^{ème} siècle, voire antérieur) :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 35 et 45% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont autorisés sous réserves d'être végétalisés.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat mais à l'exception des abris de jardin en bois inférieurs à 5 m², doivent être :

- ✓ soit en ardoise,
- ✓ soit en tuile mécanique de couleur sombre,
- ✓ soit en pierre et ou végétalisées.

Les autres types de toitures (tôle ondulée, fibro-ciment) sont interdites. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faitage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faitage des constructions existantes de la rue concernée.

Les gouttières seront en métal (zinc, acier,...). Le PVC est interdit.

Les versants des toitures donnant sur la voie publique doivent obligatoirement être munis d'un dispositif de retenue de neige (barres, crochets).

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges et auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5 à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à petits bois, à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets seront en bois plein, à deux vantaux. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts. Les encadrements en bois devront être préservés. Les encadrements en béton seront obligatoirement habillés par un encadrement en bois.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointoiements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée, de façon à obtenir un crépi à pierre vue ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les éléments décoratifs existants (encorbellements, ouvertures cintrées, génoises, frisettes...) seront conservés et restaurés.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés.

→ Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit monocouche gratté.

→ Annexes bâties :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² ne sont pas assujettis à ces règles.

◆ Bâtiments à usage pastoral ou de refuge :

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

- Couvertures : elles devront être réalisées en ardoise naturelle, ou à défaut en bac acier de couleur gris ardoise.
- Façades : les façades seront recouvertes par un enduit à la chaux ou à défaut par un enduit monocouche gratté.
- Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes qui peuvent être carrées.

♦ Changements de destination (anciennes granges à l'architecture patrimoniale) :

• Principe général :

Les granges seront restaurées en harmonie de la construction d'origine dans leur volume initial. Toute la modénature existante sera conservée et restaurée. Les extensions et les surélévations, même mesurées, sont interdites afin de conserver le volume du bâtiment. Les modifications apportées seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

• Couverture :

La pente de toiture devra être de 35 à 45%. Les toitures, y compris les annexes à l'habitat mais à l'exception des abris de jardin en bois inférieurs à 5 m², doivent être :

- ✓ soit en ardoise,
- ✓ soit en tuile mécanique de couleur sombre.

Les autres toitures (tôle ondulée, everite) sont interdites sauf pour les annexes non contiguës au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Les toits terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

• Cheminée :

La réalisation d'une cheminée par grange à aménager est autorisée. La cheminée devra être rapprochée du faite pour en réduire la hauteur.

• Ouvertures :

A l'exception des orifices de ventilation ou d'éclairage, et des portes fenêtrées, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5, et de préférence de l'ordre de 2. Les encadrements devront être obligatoirement réalisés en bois massif.

• Façades :

Les façades existantes en pierre seront systématiquement préservées. En cas de jointements de maçonnerie, ces derniers devront être en creux (jointements en remplissage interdits).

Les murs ou pans de murs en parpaings ou en briques nues sont interdits.

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit. Si la façade est recouverte d'un crépi ciment, ce dernier devra être enlevé pour faire apparaître la façade originelle

• Teintes : Les volets et les menuiseries (portes ou fenêtres) devront conserver la couleur du bois brut. Les vernis de couleur claire ou de couleur miel sont interdits.

◆ Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50m²
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole

◆ Eoliennes :

Les éoliennes ne sont autorisées que dans le cas des corps de ferme en activité : dans ce cas, l'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

◆ clôtures : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

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 ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : Les habitats correspondants (zones humides ouvertes, habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts à semi-ouverts, sites paysagers sensibles, éléments singuliers du paysage comme le roc de Carlong) devront être intégralement protégés

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES N 15 à 16

NON REGLEMENTE

DOCUMENT DE TRAVAIL