



VILLE DE SAINT-PIERRE-DU-MONT
DÉPARTEMENT DES LANDES

1° révision

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme

14, rue du Vicomte
40140 SOUSTONS
Tél : 05 58 41 38 67

Sommaire

<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	2
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh	3
CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ue	10
CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Us	14
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	17
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh	18
CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone AUe	23
CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone AUUs	27
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	30
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	34

Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh

Zone urbaine à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat.

Elle comporte trois secteurs de zone correspondant à ces zones de densités différentes :

1. Le secteur Uhb correspond aux zones de centralité urbaine destinées principalement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements collectifs et activités complémentaires à l'habitat et au niveau de laquelle la densification de l'urbanisation et le renouvellement urbain sont favorisés.
Il comporte un sous-secteur Uhb1 correspondant à la partie dense du centre-ville concernée par les prescriptions architecturales liées au périmètre de protection de l'église au titre des Monuments Historiques et un sous-secteur Uhb2 correspondant au secteur dense du centre-ville. À leur niveau des dispositions particulières s'appliquent.
2. Le secteur Uhc correspond à la zone résidentielle à caractère principal d'habitat, dans laquelle dominant les constructions individuelles. Cette zone correspond à l'essentiel de l'urbanisation de Saint-Pierre-du-Mont. Une partie contiguë au sous-secteur Uhb1 est concernée par les prescriptions architecturales liées au périmètre de protection de l'église au titre des Monuments Historiques
3. Le secteur Uhd correspond aux zones résidentielles de faible densité à caractère principal d'habitat situées en périphérie de la ville.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uh 2.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures routières.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Les constructions à usage de commerce en secteur Uhc et Uhd.

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

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune

insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Au niveau du secteur Uhb1 et de la partie de secteur Uhc concernée par le périmètre, il est rappelé que l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis en raison de la situation à l'intérieur du périmètre de protection de l'église au titre des Monuments Historiques.

Au niveau de la trame plantations à réaliser portée au plan, sont autorisées les installations liées à la fonction d'espace vert du lieu (jeux, cheminements, théâtre de verdure ...) ou complémentaires à la zone urbanisée (aires de stationnement, bassin de rétention ...). Elles doivent être intégrées dans un parc urbain.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

Les secteurs A, B et E correspondent à des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme pour servitude de mixité sociale. Tout programme de construction de logements neufs ou de programme de réalisation de logements locatifs dans les bâtiments existants devra comporter au moins :

- En secteur A, 60 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- En secteur B, 40 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- En secteur E, 10 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat. A son niveau les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

Au niveau du secteur Uhb, toute opération créant ou permettant de créer 12 logements et plus devra comporter 30 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Au niveau du secteur Uhc, toute opération créant ou permettant de créer 12 logements et plus devra comporter 20 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Au niveau des secteurs B et E figurant au document graphique, les opérations d'aménagement devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Chaque fond ne peut disposer que d'un seul accès par voie le desservant ; par mesure de sécurité, il peut n'y avoir qu'un seul accès imposé sur la voie la moins fréquentée.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD 933, 932^E, 824 et 834.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa vocation, nécessite l'eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou, en l'absence de réseau, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune.

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, le système mis en place sera défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain.

- **Electricité - Téléphone :**

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En secteur Uhb :

Sans prescription

2. En secteur Uhc :

Afin de conserver la morphologie parcellaire et la typologie urbaine des secteurs résidentiels tels qu'ils ont été conçus à l'origine du développement de l'urbanisation de Saint-Pierre-du-Mont, pour être constructible, un terrain devra avoir une taille minimale de 500 m². Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure au minimum requis.

3. En secteur Uhd :

Afin de conserver le paysage bâti aéré des quartiers considérés, la taille minimale des terrains constructibles est de 1500 m². Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes implantées sur un terrain dont la superficie est inférieure au minimum requis.

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

1. En secteur Uhb :

Toute construction doit être implantée à l'alignement existant ou à créer.

Toutefois, des retraits de 5 mètres maximum par rapport à cet alignement pourront être admis (distance prise au nu du mur extérieur ou des poteaux). Dans ce cas, des éléments d'architecture du bâtiment (terrasse, auvent, portique ...) feront le lien entre la façade et l'alignement.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ces règles d'implantation, de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas ces règles d'implantation ou de construction édifiée entre deux constructions ne respectant pas ces règles d'implantation, l'implantation pourra se faire en conservant le recul des constructions existantes si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

En bordure de la RD 932^E (rocade), les constructions doivent respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux installations autorisées dans la trame plantations à réaliser portée au plan. Les aires de stationnement devront cependant respecter un recul minimal de 25 mètres vis-à-vis de l'alignement de la rocade.

2. En secteur Uhc :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Ce retrait est porté à 15 mètres le long du boulevard de Mont-Alma.

Ces reculs sont considérés au nu du mur extérieur ou des poteaux.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

Les abris non clos peuvent être implantés sur l'alignement dans la limite de 1/6° de la longueur de l'alignement du terrain considéré.

En bordure des RD 932^E, 824 et 834, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

3. En secteur Uhd :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Ce recul est mesuré au nu du mur extérieur ou des poteaux.

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

En secteur Uhb et Uhc, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

En secteur Uhd, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions considérée comme la projection au sol des bâtiments prise au nu du mur extérieur (débords non compris).

1. En secteur Uhb :

Sans prescription.

2. En secteur Uhc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

3. En secteur Uhd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

1. En secteur Uhb :

La hauteur totale des constructions est limitée à 16 mètres.

En secteur Uhb₁ la hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

En secteur Uhb₂ la hauteur totale des constructions est limitée à 18 mètres.

2. En secteur Uhc :

La hauteur totale des constructions est limitée à 7,50 m.

La hauteur des abris non clos est limitée à 4 mètres.

La hauteur des constructions implantées sur limite séparative est limitée à 3,50 m sur une profondeur de 3 mètres vis-à-vis de cette limite.

3. En secteur Uhd :

La hauteur totale des constructions est limitée à 7,50 m.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. Notamment les parties les plus hautes des immeubles à usage d'habitation seront obligatoirement dotées de toitures traditionnelles comportant deux à quatre pentes de 35 % minimum d'inclinaison.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

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

En secteur Uhc, les abris non clos implantés sur l'alignement auront obligatoirement un toit comportant deux à quatre pentes couvert de tuiles. Ils seront fermés sur rue.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher, avec un minimum de 1,5 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,
- pour les établissements de soins, une place pour deux lits, y compris celles nécessaires au parc automobile propre à l'établissement. Ce chiffre peut être diminué de 30 % si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun urbaine et de 60 % s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de repos ou de retraite.

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).

Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, dans le cas de l'impossibilité de création de places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire devra justifier soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. À défaut, le pétitionnaire pourra être tenu de verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, pour les constructions à usage d'habitation, l'obligation de réalisation d'une aire de stationnement ne s'applique pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat dans les limites suivantes :

- pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à ce type de logements, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface ;
- limitation à 1 place de stationnement par logement lors de la construction de ce type de logements.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage des parties centrales de la ville : arbres d'alignement, massifs, parc ...

Toute opération doit comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs d'un seul ensemble et cohérent, largement ouvert sur les voies de circulation, les bordures de voies n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme. A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

En secteur Uhd, les espaces libres, privés et publics, devront être aménagés et plantés en privilégiant les essences arborées locales afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement rural.

La trame plantations à réaliser figurant sur le plan au niveau du centre-ville est réservé à un parc urbain. Cet espace, multifonctionnel, est planté d'arbres de hautes tiges. Il peut comporter des installations liées à la fonction d'espace vert du lieu (jeux, cheminements, théâtre de verdure ...) ou complémentaires à la zone urbanisée (aires de stationnement, bassin de rétention ...). Les diverses installations sont localisées en fonction de la configuration du site et, plus particulièrement, en fonction des perspectives offertes depuis la rocade. Les aires de stationnement sont plantées.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles, ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE Uh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ue

Zone destinée aux activités.

Elle comprend trois secteurs en fonction de la destination des activités :

- Uec réservée aux activités commerciales et de service (activités de bureaux) ;
- Uei réservée aux activités industrielles, artisanales et de commerce ;
- Uet orienté vers le tourisme, réservé à l'activité hôtelière et à la restauration ainsi qu'aux activités de production qui leur sont liées.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article Ue2 et en dehors des secteurs Uec et Uet où l'hébergement hôtelier est autorisé.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures routières.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Les aires de jeux et de sports et les installations sportives.

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

Hors secteurs Uec et Uet où l'hébergement hôtelier est autorisé ainsi que les locaux d'habitations nécessaires à la direction de l'activité, les locaux d'habitations doivent être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ces locaux n'ayant pas de lien avec l'hébergement hôtelier seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune et compatible avec les volumes à traiter. Dans le cas d'absence du réseau collectif, un traitement spécifique des effluents de type domestique pourra donc être exigé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie et des aires de stationnement, le système mis en place sera défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Ce recul est mesuré au nu du mur extérieur ou des poteaux.

En bordure des RD 932^E, 824 et 834 en dehors des parties urbanisées, où le recul est de 35 mètres par rapport à l'axe, et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie (selon les indications portées au document graphique) en l'absence de projet urbain, ou quand il existe, les reculs définis par le projet urbain réalisé conformément aux prescriptions de l'article L.111-1-4 et répondant aux critères précisés par la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996. Ce projet urbain permettant de déroger aux règles de recul au titre de l'article L.111-1-4 pourra être intégré au PLU en tant qu'orientations d'aménagement définies dans un schéma d'organisation, tel que prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, à l'occasion d'une modification ou d'une révision.

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

Toute construction doit être implantée, soit en limite séparative s'il existe un mur coupe feu, soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions considérée comme la projection au sol des bâtiments prise au nu du mur extérieur (débords non compris).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

Au niveau des murs, les couleurs vives sont proscrites.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt, une surface de stationnement au moins égale à 20 % de la surface de construction.

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les

voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus peu combustibles, ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Us

Zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée, entre autres, à accueillir les constructions et installations scolaires, sportives et de loisir.

Elle comprend des secteurs pour des vocations spécifiques :

- Usc pour le chenil intercommunal
- Usd pour la déchetterie
- Use pour les périmètres de forage d'eau potable
- Usl pour les sports et les loisirs au niveau des zones de Ménasse et de Pellegari
- Usn pour une aire d'accueil des gens du voyage
- Usr pour les bassins de rétention d'eau pluviale situés dans la zone urbaine
- Uss pour les constructions et activités scolaires, de santé et de service social.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou des secteurs de zones ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements des sols, excepté ceux nécessaires à l'entretien des bassins de rétention d'eau pluviale en secteur Usr et à l'aménagement d'infrastructures routières.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Au niveau de la trame plantations à réaliser portée au plan dans la partie de secteur de zone Usl située le long de la RD 824, sont autorisées les installations liées à la desserte et la fréquentation de la zone de loisirs : voies, stationnement. Elles doivent être intégrées dans le paysage boisé.

ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD 933 et 824 et 834.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**

Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune.

ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liée à l'exploitation de l'équipement public, doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Ce recul est mesuré au nu du mur extérieur ou des poteaux.

En bordure de la RD 824, les constructions doivent respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas aux installations autorisées dans la trame plantations à réaliser portée au plan. Les aires de stationnement devront cependant respecter un recul minimal de 20 mètres vis-à-vis de l'alignement de la rocade.

Au niveau du secteur Usn, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 933.

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

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions implantées sur limite séparative est limitée à 3,50 m sur une profondeur de 3 mètres vis-à-vis de cette limite.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent être conçues de façon à s'insérer dans leur environnement urbain et paysager.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés soit dans l'objectif de favoriser l'intégration paysagère des équipements, soit dans le souci de composer un paysage qualitatif à leurs abords, en particulier au niveau des secteurs susceptibles de constituer des espaces publics.

Au niveau du secteur Usn, une bande de 10 mètres de large est réservée aux plantations le long de la limite à l'alignement et des limites latérales. Elle est constituée d'une première bande plane de 5 mètres de large et au niveau de laquelle sont conservés ou replantés des feuillus d'essences locales (chênes pédonculés, châtaigniers) et, en second plan, d'un talus haut de 2 mètres, lui-même planté d'arbres en cépée et d'arbustes, en référence au « baradeau », mode traditionnel de limitation des parcelles en milieu rural.

Ce traitement ne peut être interrompu qu'au niveau de la voirie d'accès au terrain.

Au niveau du secteur Usl, la trame plantations à réaliser est destinée à conserver à l'entrée du site son enveloppe forestière vue depuis la RD 824 et à intégrer la voirie et les aires de stationnement. Les espaces présentant une déclivité et situés en bordure des infrastructures doivent être maintenus boisés. Les aires de stationnement sont aménagées sous couvert forestier.

ARTICLE Us 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

Titre II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh

Secteur, équipé ou non, réservé pour une urbanisation sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il comprend un secteur AUhc et un secteur AUhd au niveau desquels des règles spécifiques de densité et de forme urbaine ont été instituées, le secteur AUhc pour l'extension de la zone Uhc et le secteur AUhd pour l'extension de la zone Uhd.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article AUh 2.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures routières.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Les constructions à usage de commerce.

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

Les opérations d'aménagement devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

Les secteurs C et D correspondent à des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme pour servitude de mixité sociale. Tout programme de construction de logements neufs ou de programme de réalisation de logements locatifs dans les bâtiments existants devra comporter au moins :

- En secteur C, 40 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- En secteur D, 40 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Au niveau des autres zones AUhc délimités sur le document graphique, toute opération créant ou permettant de créer 12 logements et plus devra comporter 20 % de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Chaque fond ne peut disposer que d'un seul accès par voie le desservant ; par mesure de sécurité, il peut n'y avoir qu'un seul accès imposé sur la voie la moins fréquentée.

Le schéma de voirie devra respecter les principes définis par le document d'orientations d'aménagement.

Chaque opération devra comporter des cheminements doux destinés aux piétons et cyclistes, se connectant de manière efficace avec les dessertes situées en amont et en aval.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite l'eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant. Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, le système mis en place sera défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur AUhc, afin de poursuivre la forme urbaine de la zone résidentielle existante, la taille minimale des terrains constructibles est fixée à 500 m².

En secteur AUhd, afin de conserver le paysage bâti aéré des quartiers considérés et permettre, lorsque le secteur n'est pas desservi en assainissement collectif, la mise en place des dispositifs d'assainissement autonome, la taille minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

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

En secteur AUhc, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Les abris non clos peuvent être implantés sur l'alignement dans la limite de 1/6° de la longueur de l'alignement du terrain considéré.

En secteur AUhd, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Ces reculs sont considérés au nu du mur extérieur ou des poteaux.

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

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions considérée comme la projection au sol des bâtiments prise au nu du mur extérieur (débords non compris).

En secteur AUhc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

En secteur AUhd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

En secteur AUhc, la hauteur totale des constructions est limitée à 7,50 m. La hauteur des constructions implantées sur limite séparative est limitée à 3,50 m sur une profondeur de 3 mètres vis-à-vis de cette limite.

La hauteur des abris non clos est limitée à 4 mètres.

En secteur AUhd, la hauteur totale des constructions est limitée à 7,50 m.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

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

Les abris non clos implantés sur l'alignement auront obligatoirement un toit comportant deux à quatre pentes couvert de tuiles. Ils seront fermés sur rue.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).

Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, pour les constructions à usage d'habitation, l'obligation de réalisation d'une aire de stationnement est limitée à 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de participer à une composition qualitative du paysage urbain.

En outre, tous les espaces libres (zones de stationnement, aires de jeux, bordures des voies de circulation) doivent être aménagés et plantés.

Toute opération doit comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs d'un seul ensemble et cohérent, largement ouvert sur les voies de circulation, les bordures de voies n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage.

L'aménagement de l'espace libre doit participer à la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer à la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme. A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et pourront être plantés d'arbres feuillus dans la mesure où ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone AUe

Zone destinée aux activités.

Elle comprend deux secteurs en fonction de la destination des activités :

- AUec réservée aux activités commerciales et de service ;
- AUei réservée aux activités industrielles, artisanales et de commerce ;

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article AUe2.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures routières.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Les aires de jeux et de sports et les installations sportives.

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

Les locaux d'habitations sont autorisés sous réserve d'être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ils seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités.

Au niveau du secteur de zone AUec de Lubet / Loustau, les opérations d'aménagement devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement du PLU. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Au niveau du secteur de zone AUec de Lubet / Loustau, des cheminements pour les piétons et les cyclistes permettant un déplacement lisible et sécurisé devront être intégrés.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD 933, 932^E et 834.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie et des aires de stationnement, le système mis en place sera défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Ce recul est mesuré au nu du mur extérieur ou des poteaux

En bordure des RD 932^E, 824 et 834 en dehors des parties urbanisées, où le recul est de 35 mètres par rapport à l'axe, et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Au niveau du secteur de zone AUec de Lubet / Loutau, le recul des constructions est de 100 mètres minimum par rapport à l'axe la RD 932 E et de 45 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 824.

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

Toute construction doit être implantée, soit en limite séparative s'il existe un mur coupe feu, soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions considérée comme la projection au sol des bâtiments prise au nu du mur extérieur (débords non compris).

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

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

Au niveau des murs, les couleurs vives sont proscrites.

Au niveau du secteur de zone AUec de Lubet / Loustau, les constructions devront être conçues de manière à s'insérer dans le cadre paysager d'origine fait d'une alternance d'espaces ouverts et d'espaces boisés. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale d'ensemble.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt, une surface de stationnement au moins égale à 20 % de la surface de construction.

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive.

La trame plantations à réaliser figurant sur le plan au niveau du secteur de zone AUec de Lubet / Loustau est destinée à la réalisation d'un traitement paysager privilégiant les plantations d'arbres de haute tige d'essences locales. Cet espace pourra comporter des aménagements routiers et des aménagements de rétention d'eaux pluviales intégrées paysagèrement. Les diverses installations seront localisées en fonction de la configuration du site et, plus particulièrement, en fonction des perspectives offertes depuis la rocade.

Les zones de stationnement des véhicules légers et les espaces verts devront faire l'objet d'une intégration paysagère et d'un traitement urbain soigné.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme. A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et pourront être plantés d'arbres feuillus dans la mesure où ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone AUs

Zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée, entre autres, à accueillir les constructions et installations scolaires, sportives et de loisir.

ARTICLE AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de chaque secteur de zone ainsi que :

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures routières.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE AUs 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Les eaux usées des locaux d'habitations doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune.

ARTICLE AUs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

Toutes les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liée à l'exploitation de l'équipement public, doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Ce recul est mesuré au nu du mur extérieur ou des poteaux

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE AUs 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE AUs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent être conçues de façon à s'insérer dans leur environnement urbain et paysager.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUs 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE AUs 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme. A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et pourront être plantés d'arbres feuillus dans la mesure où ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE AUs 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Sans prescription.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD 933, 932^E, 824 et 834.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

En bordure des RD 932^E, 824 et 934 (rocade), en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Ce recul est mesuré au nu du mur extérieur ou des poteaux

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 8 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,50 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

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

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au niveau des espaces libres autour des constructions les feuillus d'essence locale (chênes pédonculés en particulier) doivent être privilégiés afin de respecter le traitement paysager traditionnel du bâti épars de ce secteur du département.

Au niveau des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :

- Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.
- Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils pourront être plantés d'arbres feuillus peu combustibles, ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- Le secteur Nf correspondant principalement aux zones forestières faisant l'objet de pratiques sylvicoles, mais au sein desquelles se trouvent le bâti épars traditionnel ainsi que des activités connexes à la forêt ou à l'agriculture.
- Le secteur Nn correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de leur intérêt écologique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges de matériaux de toute nature et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et à l'aménagement d'infrastructures routières.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Les nouvelles constructions à usage d'habitations.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

En secteur Nn, toute nouvelle construction et tout changement d'occupation des sols autre que ceux utiles à la mise en valeur écologique du milieu naturel ou à son bon fonctionnement hydraulique.

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

En secteur Nf, l'agrandissement des bâtiments existants est autorisé dans la limite de 30 % de la surface existante à la date d'opposabilité du plan local d'urbanisme. La construction de bâtiments annexes (excluant les bâtiments à usage d'habitation) est autorisée dans la limite de 50 m² de surface.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD 933, 932^E, 824 et 834.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**
Toute construction à usage d'habitation doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par le schéma directeur d'assainissement de la commune.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

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

En bordure des RD 932^E, 824 et 934 (rocade), en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Ces reculs sont mesurés au nu du mur extérieur ou des poteaux.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 8 mètres pris au nu du mur extérieur ou des poteaux.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faitage sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

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

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au niveau des espaces libres autour des constructions les feuillus d'essence locale (chênes pédonculés en particulier) doivent être privilégiés afin de respecter le traitement paysager traditionnel du bâti épars de ce secteur du département.

La trame plantations à réaliser est destinée à conserver au site de la base de loisirs de Ménasse son enveloppe forestière vue depuis la RD 824. Les espaces présentant une déclivité et situés en bordure des infrastructures devront être maintenus boisés.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux articles L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme. A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Au niveau des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :

- Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.
- Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils pourront être plantés d'arbres feuillus peu combustibles, ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

