

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES



MAIRIE
DE
B É O S T
64440

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES

COMMUNE DE BEOST

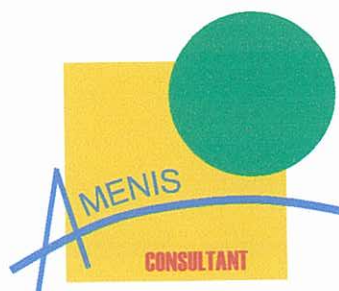
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

REÇU

Le - 7 MAI 2007

SOUS - PREFECTURE
OLORON STE MARIE



Avril 2007

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	20
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	24
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	30
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	36
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	40
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	41



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement s'applique aux personnes physiques et morales, publiques et privées sur l'ensemble du territoire de la commune de BEOST, délimité sur le document graphique.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

1. Les règles générales de l'urbanisme

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2: salubrité et sécurité publique,
- R.111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4-: desserte (sécurité des usagers) accès-stationnement,
- R.111-14--2: respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15: respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique,

2. Les prescriptions spécifiques à certaines zones ou secteurs

Les périmètres visés à l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi N°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, s'y appliquent (cf. délimitation des zones de bruits aux documents graphiques).

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation.
Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol du territoire communal sont figurées en annexe au PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les opérations d'utilité publique

Dans l'hypothèse où des travaux sont projetés sur des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique pourra être fait application des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L.111-9 qui permet de surseoir à statuer sur cette demande de travaux dès la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
- L. 421-4 qui permet de refuser une demande de permis de construire dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique cette opération.

Les règles spécifiques aux lotissements

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme peuvent être établies en complément des dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME au sein d'un règlement :

- Ces règles particulières contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du PLAN LOCAL D'URBANISME durant une période de dix ans, à compter de l'autorisation de lotir (art. L.315-2-1, premier alinéa) ; toutefois les règles du lotissement sont seules applicables dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement (L 111-8).
- Toutefois, après ce délai de dix ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L.315-2-1, second alinéa.

Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres de préemption, institués en application des articles L.211-1, L.142-1, L.142-3, L.212-1 du Code de l'Urbanisme.

Un Droit de Préemption Urbain s'applique sur la Commune de BEOST (zones urbaines et zones à urbaniser).

3. Les autres règles

Le Code de l'Urbanisme

L'article L.111-1-4, qui interdit en dehors de espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers,

L'article R 111-4 qui limite à une place de stationnement exigible par logement lorsqu'il s'agit de logements locatifs financés par l'Etat..

L'article L.421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité.

Le code forestier

Le code minier

Le règlement sanitaire départemental

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise.

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones d'urbanisation future, A pour les zones agricoles et N pour les zones naturelles.

La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée. Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU.

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense destinée à la construction en ordre continu de logements, de commerces et de services. Cette zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement
UB		Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement, destinée aux constructions en ordre semi continu ou discontinu à prédominance d'habitat
	UBa	Secteur non desservi en assainissement collectif

	UBb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI
UC		Zone urbaine non desservie par le réseau collectif d'assainissement destinée aux constructions de type pavillonnaire à prédominance d'habitat.
	UCa	Secteur non desservi en assainissement collectif
	UCb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI
UL		Zone destinée aux aménagements et constructions à caractère sportif et de loisirs (camping notamment)
UY		Zone destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel
	UYb	Secteur soumis aux prescriptions du PPRI
AU		Zone à urbaniser à vocation d'habitat, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 5000 m².
A		Zone réservée à l'activité agricole
N		Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants : - présence de risques naturels - paysage sensible à protéger - zones environnementales sensibles
	Nb	Secteur d'habitat diffus soumis aux prescriptions du PPRI
	Nr	Secteur soumis à des risques naturels (zone rouge du PPR)
	Np	Secteur de protection paysagère pour la mise en valeur du village
	Nt	Secteur réservé à l'aménagement de services, d'un commerce de restauration et des installations permettant l'exploitation hivernale du site (accueil, billetterie, services pistes, sanitaires)

De plus, deux servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du PLAN LOCAL D'URBANISME, il s'agit :

- des Espaces Boisés Classés (art. L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme).
- des Emplacements Réservés.

Ces deux servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 : DEROGATIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sur tout le territoire de la commune à la condition qu'il ait été régulièrement édifié.

Il en est de même pour la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, en raison de leurs caractéristiques architecturales révélatrices du bâti local traditionnel. Dans tous les cas, la reconstruction à l'identique devra faire l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 6 : DIVISION DES TERRAINS (article L.123-1-1)

Dans les zones du présent PLU où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie de terrain a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application

du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

ARTICLE 7 : DROIT DE PREEMPTION

En application des articles L 211-1 et R 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la commune instaurera un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (zones U et AU) de son territoire par délibération du Conseil Municipal, dès l'approbation du présent PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu d'habitations, de commerces et de services. Elle correspond au secteur aggloméré continu du village et du hameau de BAGES. L'unité architecturale de cette zone est fortement liée à la couverture en ardoise des toitures.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UA2
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Les commerces et dépôts d'une superficie inférieure à 300 m² ou leur reconstruction à l'identique à condition qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains pourront être déterminées en fonction de l'assainissement autonome selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement du bâti existant
- soit à l'alignement des voies

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement sera imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.

L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur toute la largeur de l'unité foncière à condition que la façade sur rue soit d'une largeur inférieure à 12 mètres. Pour les unités foncières de largeur supérieure, l'implantation s'effectuera sur une seule des limites séparatives.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée comme dit au §1, les constructions doivent être implantées de façon à ce que la distance de la construction aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- constructions à usage d'équipement public : non réglementée
- pour les autres constructions, la hauteur maximale ne pourra dépasser la hauteur de la construction la plus élevée sur fond voisin.

ARTICLE UA 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la

conservation des perspectives monumentales. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges côté rue. Les murs seront de couleur claire à l'exception des murs en pierre apparente. Pour les commerces, les façades sur rue seront traitées avec des couleurs compatibles avec l'aspect traditionnel local.

2. Les boiseries extérieures seront de couleurs traditionnelles locales. Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront de teinte claire. Sur les façades sur rue, les volets seront pleins et à battants.

3. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

4. L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitations, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

Les toitures devront être recouvertes d'ardoise naturelle.

La pente des toitures sera de 80 % au minimum. Des pentes différentes pourront être admises en cas de considérations techniques dûment démontrées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

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

- Constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par logement
- Constructions à usage de commerce et de bureaux :
1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre
- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve par attestation notariée qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces, de bureaux ou d'artisanat.

Elle comprend :

- *le secteur UBa qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.*
- *le secteur UBb soumis aux prescriptions du PPR*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes excepté celles énoncées à l'article UB 2 suivant :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions à usage agricole.
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UBa, la filière d'assainissement non collectif devra être mise en place, conformément au schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité et que le règlement de lotissement le stipule.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée de façon à permettre le libre passage des engins d'entretien le long des cours d'eau.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :

Non réglementé.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser trois niveaux superposés (R+1+combles).

Les constructions à usage d'activités ne devront pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges côté rue. Les murs seront de couleur claire à l'exception des murs en pierre apparente. Pour les commerces, les façades sur rue seront traitées avec des couleurs compatibles avec l'aspect traditionnel local.

2. Les boiseries extérieures seront de couleurs traditionnelles locales. Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront de teinte claire. Sur les façades sur rue, les volets seront pleins et à battants.

3. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

4. L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitations, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

Les toitures devront être recouvertes d'ardoise naturelle.

La pente des toitures sera de 80 % au minimum. Des pentes différentes pourront être admises en cas de considérations techniques dûment démontrées.

Les extensions et les réfections des constructions existantes ne respectant pas les dispositions sus-visées pourront être autorisées à l'identique.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

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

- Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement
- Constructions à usage de commerce et de bureaux :
1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre

- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage artisanal :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve par attestation notariée qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,30.

Dans le secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,15. En cas de raccordement au réseau collectif, le COS autorisé est de 0,30.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux équipements publics.

Pour les constructions comportant des commerces, des services ou des activités, le C.O.S. est fixé à 0,60.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de services. Elle comprend :

- *le secteur UCa qui n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.*
- *Le secteur UCb qui est soumis aux prescriptions du PPRI.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article UC2
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Les constructions à usage d'habitation, d'activités à condition qu'elles respectent les prescriptions du PPRI dans le secteur UCb.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans le secteur UCa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et donné dans les annexes sanitaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La filière d'assainissement non collectif devra être mise en place, conformément au schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les opérations d'ensemble et groupes d'habitations, cette distance peut être ramenée à 3 mètres.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée de façon à permettre le libre passage des engins d'entretien le long des cours d'eau.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser trois niveaux superposés (R+1+ combles). Les constructions à usage d'activité ne devront pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être recouvertes d'ardoise naturelle.

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

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

- Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement
- Constructions à usage de commerce et de bureaux :
1 place pour 30 m² de plancher hors oeuvre
- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage de services :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve par attestation notariée qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,20.

Dans le secteur UCa, il est fixé à 0,15.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation sportive et de loisirs.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles restent compatibles avec la sécurité , la salubrité et la commodité du voisinage :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à condition que leur usage futur soit directement lié à l'activité sportive ou aux loisirs.
- les constructions liées aux activités sportives et de loisirs.
- les équipements sportifs de toute nature.
- les logements des gardiens nécessaires à la protection des installations.
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usagers qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Voies nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et ne peuvent en aucun cas présenter une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement, selon les prescriptions de l'article L 1331-10 du Code la Santé.

Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction devra être implantée à une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel.
Elle comprend le secteur UYb dans lequel s'appliquent les prescriptions de la zone bleue du PPRI.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles énoncées à l'article UY 2 suivant :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- les terrains de camping et de caravanning
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de ferrailles et de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres maximum à l'égout du toit.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Commerces, bureaux, logement du gardien** : Une place pour 30 m² de plancher hors oeuvre nets, avec un minimum d'une place par commerce ou par pièce de travail,
- **Entrepôts, usines, établissements artisanaux** : Une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à des terrains peu équipés, non urbanisés situés en continuité des quartiers urbanisés.

Destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, ces zones ne pourront s'urbaniser que sous forme d'opérations d'ensemble d'un minimum de 5 000 m².

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions isolées
- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles
- les lotissements à usage d'activités
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts à ciel ouvert
- les carrières

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

- les lotissements et ensembles d'habitations à condition qu'ils portent sur une superficie minimale d'un hectare.
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un minimum de 5 000 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

Réseaux

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les opérations d'ensemble et groupes d'habitations, cette distance peut être ramenée à 3 mètres.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée de façon à permettre le libre passage des engins d'entretien le long des cours d'eau.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'habitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'équipement public :

Non réglementé.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser deux niveaux superposés (R+1).

ARTICLE AU 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. D'une manière générale, les ouvertures seront plus hautes que larges côté rue. Les murs seront de couleur claire à l'exception des murs en pierre apparente. Pour les commerces, les façades sur rue seront traitées avec des couleurs compatibles avec l'aspect traditionnel local.

2. Les boiseries extérieures seront de couleurs traditionnelles locales. Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront de teinte claire. Sur les façades sur rue, les volets seront pleins et à battants.

3. De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

4. L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitations, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

Les toitures devront être recouvertes d'ardoise naturelle.

La pente des toitures sera de 80 % au minimum. Des pentes différentes pourront être admises en cas de considérations techniques dûment démontrées.

Les extensions et les réfections des constructions existantes ne respectant pas les dispositions sus-visées pourront être autorisées à l'identique.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Pour :

- les constructions nouvelles,

- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- les changements d'affectation des constructions :

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

- Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement
- Constructions à usage de commerce et de bureaux :
1 place pour 30 m² de plancher hors oeuvre
- Equipements hôteliers :
1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

Sans objet

Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,20.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux équipements publics.

Pour les constructions comportant des commerces, des services ou des activités, le C.O.S. est fixé à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction ou installation de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article A2 ci-après.

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

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à proximité des bâtiments d'exploitation.
- les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout nouvel accès direct sur la RD 28 est interdit.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

Réseaux

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 15 mètres de l'axe des voies.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit. Une hauteur supérieure peut être acceptée pour les silos et les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Pour les nouveaux bâtiments agricoles, les toitures seront gris graphite. Les bardages seront en matériaux non réfléchissants.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comporte :

- *un secteur Nb dans lequel s'appliquent les prescriptions de la zone bleue du PPR*
- *un secteur Np de protection paysagère et de mise en valeur du village, à ce titre inconstructible*
- *un secteur Nr correspondant à des zones de risques naturels (zone rouge du PPR) et, à ce titre , inconstructible*
- *un secteur Nt réservé à l'aménagement de services, d'un commerce de restauration et des installations permettant l'exploitation du site (accueil, billetterie, services pistes, sanitaires, parkings...).*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- dans l'ensemble de la zone toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à conditions particulières à l'article N2 suivant
- dans les secteurs Np et Nr toute construction.

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et du respect du patrimoine montagnard :

- dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs Np et Nr :
 - la transformation, l'aménagement et le changement de destination des granges existantes sans changement de volume, sous réserve de la desserte par les équipements
 - les installations nécessaires à l'activité pastorale.
- dans le secteur Nb :
 - les constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'application des prescriptions de la zone bleue du PPR.
- dans le secteur Nt :
 - l'aménagement de services, d'un commerce de restauration et des installations permettant l'exploitation du site (accueil, billetterie, services pistes, sanitaires, parkings ...).
- dans l'ensemble de la zone :
 - les installations nécessaires à l'activité pastorale.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, ou à défaut, être desservie à partir d'une source protégée par le pétitionnaire et reconnue potable par les services compétents.

Assainissement

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de marge de recul mentionnée au document graphique aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe des autres voies pour l'ensemble des constructions.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës ne doit pas excéder la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 6,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 : PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les volumes et matériaux d'origine devront être respectés ou rétablis. Toute transformation sera faite dans le respect du bâtiment.

Les abords des bâtiments seront traités de façon naturelle. Les clôtures sont interdites.

Dans le secteur Nt, l'extension des bâtiments existants est autorisée. Les matériaux doivent être respectueux du site et adaptés aux conditions climatiques particulières du site.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.