

maître d'ouvrage

commune d' **Orleix**

plan local d'urbanisme (PLU)

Approbation: 19.12.1983

Prescription de la Révision
27.09.2001

Arrêt du projet:
29.11.2004

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
approuvant le PLU du:

11 JUIL. 2005
Le Maire



règlement

Révision

Approbation

Pièce:

4.0

direction départementale
de l'Équipement
des Hautes-Pyrénées

Service d'Aménagement
et Développement Local

Bureau de la planification
territoriale

3, rue Lordat BP1349
65013 Tarbes cedex
téléphone 05 62 51 41 41



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Hautes-Pyrénées

Règlement "Révision PLU" 11/07/2005

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	2
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions	2
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	2
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	8
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions	8
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	8
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	12
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	13
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol.....	13
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	13
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	16
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	17
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol.....	17
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	17
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	20
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	20
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions	20
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	20
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI.....	26
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol.....	26
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	26
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	29
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	30
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions	30
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	30
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	35
SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions	35
SECTION II-Conditions d'occupation du sol	35
SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol.....	38

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Zone centrale du village regroupant le vieux village agricole où l'implantation est généralement en ordre semi-continu le long des rues. Elle comprend un secteur Uaa.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article UA 1-Occupations ou utilisations du sol interdites

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés à l'élevage,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

Article UA 2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées et artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article UA 3-Accès et voirie

3.1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD2, RD 402.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UA 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis après enquête hydro-pédologique.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels, sur les parcelles, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseaux d'assainissement des eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

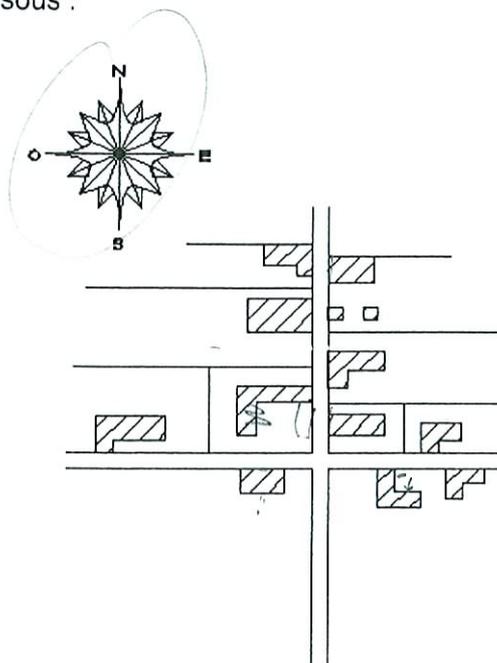
Les réseaux d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

Article UA 5-Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UA 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être raccordée à la voie ou aux emprises publiques selon les principes du schéma ci-dessous :



Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment existant,
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- Pour les annexes.

Article UA 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 – Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 – Des implantations en limite sont possibles au delà de la distance de 30 m :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.

Article UA 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article UA 9-Emprise au sol

En secteur UAa l'emprise au sol est fixée à 50%.

Article UA 10-Hauteur des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 13 mètres au faitage.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère ... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m.

Article UA 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandée.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe.

Les faitages principaux seront d'orientation générale est-ouest.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum, celle des toitures en tuile sera de 45% minimum .

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise, présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière seront préférés aux enduits de ciment.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Les portails respecteront un aspect traditionnel de style fer forgé.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture.

Article UA 12-Stationnement des véhicules**12.1 – Localisation du stationnement**

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- pour les constructions à usage de bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

Article UA 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14-Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Zone équipée d'extension du village sous forme pavillonnaire.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article UB 1-Occupations ou utilisations du sol interdites

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés à l'élevage,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture de carrières ou gravières,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

Article UB 2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées et artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé ainsi que d'hébergement à caractère touristique situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article UB 3-Accès et voirie

3.1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD2, RD302, RD402.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN21.

3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UB 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires sur les parcelles.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone, dans les parcelles privées sont enterrés.

Article UB 5-Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UB 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

En cas de recul, une harmonisation des distances de recul sera recherchée le long de chaque voie.

Article UB 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 – Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 – Des implantations en limite sont possibles au delà de la distance de 30 m :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite.
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.

Article UB 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article UB 9-Emprise au sol

Néant.

Article UB 10-Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 m à l'égout du toit ou à la sablière et 11 m au faîtage.

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Article UB 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandée.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe.

Les façades principales seront d'orientation générale est-ouest.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum, celle des toitures en tuile sera de 45% minimum.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière seront préférés aux enduits de ciment.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture

Article UB 12-Stationnement des véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

Article UB 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14-Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,35.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Zone urbaine spécialisée déjà équipée à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales et autres activités économiques.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol

Article UI 1-Occupations ou utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées.

Article UI 2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée, sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.
- les lotissements destinés à l'implantation d'activités économiques à condition de présenter une composition d'ensemble de l'unité foncière dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres, les modalités de division projetés et les aménagements paysagers concourent à un aménagement cohérent de la zone ou partie de zone permettant notamment une desserte interne de l'ensemble des zones d'activités à réaliser ou ultérieures et une intégration paysagère satisfaisante.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article UI 3-Accès et voirie

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Tout nouvel accès est interdit sur la RN21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UI 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction ou lotissement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires sur les parcelles.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone, dans les parcelles privées sont enterrés.

Article UI 5-Caractéristiques des terrains

Néant

Article UI 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou respecter les reculs portés au plan de zonage.

Article UI 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Article UI 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UI 9-Emprise au sol

Néant

Article UI 10-Hauteur des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 15 m. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Article UI 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, et les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Matériaux de couverture:

Pour les constructions à usage d'activité présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.
- soit un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture

Article UI 12-Stationnement des véhicules**12.1 - Localisation du stationnement**

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

12.2 - Normes de stationnement

- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Etablissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.
- Etablissements industriels : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre.
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.
- Autres constructions : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article UI 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du solArticle UI 14-Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

Zone urbaine dédiée aux activités sportives et de loisirs.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol

Article UL 1-Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

Article UL 2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article UL 3-Accès et voirie

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de certaines voies.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UL 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 -Eaux pluviales

Les puisards à la charge exclusive des propriétaires sont obligatoires sur les parcelles.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone, dans les parcelles privées sont enterrés.

Article UL 5-Caractéristiques des terrains

Néant

Article UL 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Article UL 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UL 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UL 9-Emprise au sol

Néant

Article UL 10-Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 11 m.

Article UL 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandée.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment doivent être de forme simple.

Les toitures terrasses sont interdites.

Un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1 m et 1,80 m de hauteur
- soit d'un mur bahut d'au moins 1 m surmonté d'une grille simple le tout n'excédant pas 1,80 m.
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Article UL 12-Stationnement des véhicules**Localisation du stationnement**

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

Article UL 13-Espaces libres et plantations espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol**Article UL 14-Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à terme ou sous conditions. Elle comprend un secteur AUa et un secteur AU0

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article AU 1-Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article AU 2-Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Dans les secteurs AU et AUa, les constructions et occupations du sol admises doivent respecter les orientations d'aménagement jointes au PLU.
- Les installations classées et artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.
- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé ainsi que d'hébergement à caractère touristique situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation et 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article AU 3-Accès et voirie

3.1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD2, RD302, RD402.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article AU 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les puisards individuels à la charge exclusive des propriétaires sont obligatoires sur les parcelles.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

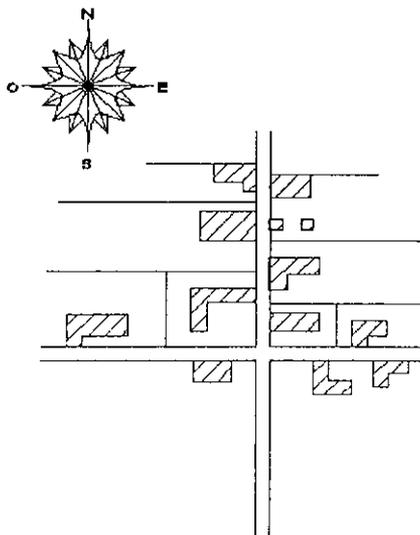
Les branchements d'électricité et de téléphone dans les parcelles privées seront enterrés.

Article AU 5-Caractéristiques des terrains

Néant.

Article AU 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans le secteur AUa : toute construction doit être raccordée à la voie selon les principes du schéma ci-dessous sauf dispositions contraires portées sur les schémas accompagnant les orientations d'aménagement.



Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment existant,
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- Pour les annexes.

Dans le secteur AU : toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan de zonage en bordure des voies nécessitant une protection supérieure ou portées sur les schémas accompagnant les orientations d'aménagement.

En cas de recul, une harmonisation des distances de recul sera recherchée le long de chaque voie.

Article AU 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs AU et AUa :

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 – Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 – Des implantations en limite sont possibles au delà de la distance de 30 m :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite.
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.

Article AU 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article AU 9-Emprise au sol

En secteur AUa l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50% de la surface de la parcelle.

Article AU10-Hauteur des constructions

Secteur AU : La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 m à l'égout du toit ou à la sablière et 11 m au faîtage.

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Secteur AUa : La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 13 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Article AU 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandée.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe.

Les faîtages principaux seront d'orientation générale est-ouest.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente :

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum, celle des toitures en tuile sera de 45% minimum.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale .

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20 cm de largeur .

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures en secteur AU et AUa seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Dans le secteur AUa, les portails respecteront un aspect traditionnel de style fer forgé.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture

Article AU 12-Stationnement des véhicules

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

12.2 – Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage d'activité: une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre,
- pour les restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

Article AU 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les lotissements au moins 5 % de la surface totale sera traitée en espaces libres plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14-Coefficient d'occupation du sol

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,35 dans le secteur AU.

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0 dans le secteur AU0.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans le secteur AUa.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone

Zone urbaine spécialisée non équipée ou insuffisamment équipée à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales et autres activités économiques.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol

Article AUI 1-Occupations ou utilisations du sol interdites

- -les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- -les lotissements à usage d'habitation,
- -les constructions liées à l'activité agricole,
- -l'ouverture de carrières ou de gravières,
- -le stationnement des caravanes isolées,
- -les terrains de camping et de caravanes.

Article AUI 2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Les constructions et occupations du sol admises doivent être desservies par des équipements existants ou à créer de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins futurs de l'ensemble de la zone et ne doivent pas compromettre la bonne utilisation des parcelles enclavées voisines.

Les lotissements destinés à l'implantation d'activités économiques à condition de présenter une composition d'ensemble de l'unité foncière dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres, les modalités de division projetés et les aménagements paysagers concourent à un aménagement cohérent de la zone ou partie de zone permettant notamment une desserte interne de l'ensemble des zones d'activités à réaliser ou ultérieures et une intégration paysagère satisfaisante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article AUI 3-Accès et voirie

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RN 21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article AUI 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestique sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 -Eaux pluviales

Les puisards individuels, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires sur les parcelles.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone, dans les parcelles privées seront enterrés.

Article AUI 5-Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUI 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie ou respecter les reculs portés au plan de zonage.

Article AUI 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Article AUI 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article AUI 9-Emprise au sol

Néant

Article AUI 10-Hauteur des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 15 m. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Article AUI 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, et les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Matériaux de couverture:

Pour les constructions à usage d'activité présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.
- soit un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture

Article AUI 12-Stationnement des véhicules

12.1 - Localisation du stationnement

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

12.2 - Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Etablissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- Etablissements industriels : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- pour les hôtels : une place pour 1 chambre.
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.
- Autres constructions : une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Article AUI 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUI 14-Coefficient d'occupation du sol

La valeur du COS n'est pas réglementée sauf dans le secteur AUIO où il est de 0..

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Zone de richesses naturelles agricoles et minérales protégée du développement de l'urbanisation.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article A 1-Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article A 2-Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole. Toutefois les nouveaux bâtiments d'élevage ne pourront être implantés à moins de 200 m des zones U et AU,
- les constructions d'habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole, à condition d'être édifiés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation,
- les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 installations et les gîtes ruraux à condition d'être édifiés ou implantés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation agricole,
- les ouvertures de carrières et de gravières et les installations techniques et commerciales se rapportant à leur exploitation,
- les abris de jardin et abris pour animaux domestiques isolés de 20 m² maximum,
- les constructions à usage d'habitation situées à moins de 110 m de l'axe de la RN 21 (voie bruyante de type II) devront, en fonction de leur exposition au bruit de cette voie et du nombre de niveaux, faire l'objet d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article A 3-Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de certaines voies.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article A 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers après avoir satisfait aux procédures réglementaires d'autorisation.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis après réalisation d'une enquête hydropédologique.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée dans le réseau public selon leur qualité..

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.2.2 -Eaux pluviales

Le raccordement au réseau est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les puisards à la charge exclusive des propriétaires sont obligatoires sur les parcelles.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone, dans les parcelles privées seront enterrés.

Article A 5-Caractéristiques des terrains

Néant.

Article A 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et installations doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Article A 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Article A 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article A 9-Emprise au sol

Néant.

Article A 10-Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Article A 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites.

Pour les maisons d'habitation :

- Les toitures doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe. Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.
- Les faitages principaux seront d'orientation est-ouest.
- La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum, celle des toitures en tuile sera de 45% minimum.
- Les agrandissements et les annexes accolées au bâtiment principal devront présenter une pente minimale de 30%.

Pour les constructions isolées à usage d'activité agricole, les abris de jardin et les abris pour animaux, la pente minimale sera de 30%.

Matériaux de couverture:

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront, soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les abris de jardin et les abris pour animaux, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites,
- soit un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière seront préférés aux enduits de ciment.

Les proportions des ouvertures seront à dominante vertical .

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

Pour les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Pour les annexes isolées et les abris pour animaux, les façades seront traitées en bois sur la totalité du bâtiment.

Clôtures :

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture

Article A 12-Stationnement des véhicules

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

Article A 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14-Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Zone naturelle qui comprend un secteur NL.

SECTION I-Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article N 1-Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article N 2-Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- -les extensions et annexes des constructions existantes situées à moins de 25 m de l'habitation existante. Cependant aucune nouvelle construction ne sera admise à moins de 15m du bord de l'Alaric et de l'Ousse.
- -dans le secteur NL les constructions et installations liées à l'accueil du public.
- -les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- -les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II-Conditions d'occupation du sol

Article N 3-Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article N 4-Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

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

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers après avoir satisfait aux procédures réglementaires d'autorisation.

4.2 – Assainissement

4.2.1- Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis après réalisation d'une enquête hydro-pédologique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.2.2 -Eaux pluviales

Le raccordement au réseau est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les puisards à la charge exclusive des propriétaires sont obligatoires sur les parcelles.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone, dans les parcelles privées sont enterrés.

Article N 5-Caractéristiques des terrains

Néant.

Article N 6-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et installations doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.

Article N 7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Article N 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article N 9-Emprise au sol

Néant.

Article N 10-Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 m à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Article N 11-Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandée.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Pente :

Pour les maisons d'habitation :

Les toitures doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilités de 2 pans en croupe. Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative. Les faitages principaux seront d'orientation est-ouest.

La pente des toitures en ardoises sera de 80% minimum, celle des toitures en tuile sera de 45% minimum .

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal devront présenter une pente minimum de 30%.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux :

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.

Pour les abris de jardin et les abris pour animaux, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge ; le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites.
- soit un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins.

Les toitures terrasses sont interdites

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière seront préférés aux enduits de ciment.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale .

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20 cm de largeur.

Clôtures :

À l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit compris entre 1m et 1,80 m de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1m surmonté d'une grille simple le tout n'excédant pas 1,80 m,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. Le grillage seul est interdit.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier-palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Vérandas :

Les agrandissements d'habitation sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des cotés et de la toiture

Article N 12-Stationnement des véhicules

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

Article N 13-Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III-Possibilités maximales d'occupation du solArticle N 14-Coefficient d'occupation du sol

Néant.