

La zone correspond à un secteur d'urbanisation ancien (XIX^e) de part et d'autre de la RD 907.

RAPPELS**ARTICLE 0****0.1 Périmètre de nuisance sonore**

Néant.

0.2 Permis de démolir

En application de l'article L.430.1 et de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage par le symbole $\Delta\Delta\Delta$, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

0.3 Clôtures

Les clôtures, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.144.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumises à autorisation en raison de l'existence du P.L.U.

0.4 Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**. ARTICLE 1**

Sont interdits :

1.1 Les constructions à usage :

- industriel,
- d'entrepôts
- agricole, autre que l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité de la présente révision du P.L.U.

1.2 Les carrières**1.3 Les installations classées soumises à autorisation****1.4 Les caravanes isolées.****1.5 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.****1.6 Les habitations légères de loisirs.****1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.****1.8 Les installations et travaux divers suivants :**

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés),
- Les garages collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé lorsqu'ils ne sont pas liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

1.9 Les dépôts de matériaux en vrac, à l'air libre.**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL****ADMISES SOUS CONDITIONS****. ARTICLE 2**

- Sont admises dans cette zone toutes utilisations ou occupations du sol non citées à l'article UB.1

ACCÈS ET VOIRIE**ARTICLE 3****3.1 Accès**

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, ainsi que l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

De plus, les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**ARTICLE 4****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans la limite de la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

4.2.3 Plan de zonage d'assainissement

Lorsque le plan de zonage d'assainissement sera approuvé, ses dispositions s'imposeront aux articles ci-dessus.

4.3 Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis ou agrafés en façade sous les toitures, lorsque cela est techniquement possible.

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**ARTICLE 5**

Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****ARTICLE 6****6.1 Cas général**

Les façades des constructions doivent être implantées sur la limite figurant aux documents graphiques figurée par le symbole $\Delta\Delta\Delta$.

Les constructions principales édifiées en second rang d'urbanisation sont interdites.

6.2 Constructions annexes

- S'il existe une construction principale en façade d'une unité foncière, les constructions annexes peuvent être implantées librement en arrière de cette construction.
- Les constructions annexes sont interdites en façade sur la RD 907 lorsqu'elles ne sont pas incluses ou accolées au corps de bâtiment principal.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SÉPARATIVES****ARTICLE 7****7.1 Unités foncières de moins de 12 mètres de façade**

La façade doit être contiguë aux limites séparatives.

7.2 Unités foncières ayant une façade de 12 mètres et plus

La façade doit être contiguë à une limite séparative au moins.

S'il existe une seule construction avec pignon aveugle contigu à l'une des limites séparatives, la façade doit être contiguë à cette limite.

7.3 Constructions en arrière de l'unité foncière

Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport aux limites séparatives.

7.4 Cas particuliers des perrons, terrasses non couvertes et marches d'escalier, édifices à caractère monumental recevant du public.

Pas de prescription.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES DANS UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE****. ARTICLE 8**

Pas de prescription.

EMPRISE AU SOL**. ARTICLE 9**

L'ensemble des constructions sur une unité foncière ne doit pas couvrir une emprise supérieure à 40 % de cette unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.
- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² à la date d'opposabilité du PLU
- Aux constructions à usage agricole

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**. ARTICLE 10****10.1 Cas général****10.1.1 Hauteur à l'égout de toiture**

La hauteur des constructions nouvelles doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Cette hauteur ne doit toutefois pas excéder 9 mètres.

10.1.2 Hauteur totale

Dans tous les cas, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres

10.2 Mesure de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques.

La hauteur à l'égout de toiture se mesure entre le point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade principale et point le plus haut du fil d'eau principal de l'égout de toiture.

A titre indicatif, un nuancier de couleurs est annexé au PLU.

11.1 Façades sur rue

Sont interdits :

- Les murs en maçonnerie non crépis ou non habillés, à l'exception des éléments architecturaux en pierre de taille.
- Les antennes paraboliques.
- Les balcons.

11.2 Ouvertures dans les façades

Les fenêtres autres que celles situées en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou des commerces doivent être au moins une fois et demi plus hautes que larges.

11.3 Toitures

- Les toitures des constructions doivent être réalisées avec des matériaux qui présentent la coloration et l'aspect rouge de la terre cuite traditionnelle. Pour les bâtiments existants couverts d'ardoise ce type de matériaux doit être conservé.
- Le faîtage doit être parallèle à la rue sur laquelle donne la façade de la construction. Pour les constructions situées en angle de rue, le faîtage doit être parallèle à la RD 907.

11.4 Abords et constructions annexes

11.4.1 Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, sauf s'ils présentent l'aspect du bois.

11.4.2 Edifices et coffrets techniques

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (télédistribution., etc.) doivent être intégrés aux constructions existantes, dans la mesure où cela est techniquement possible.
- Les boîtes aux lettres ne doivent pas être en saillie de plus de 10cm par rapport à la façade ou à la clôture sur laquelle elles sont implantées.

11.4.3 Clôtures en limite de domaine public

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie supporté par un mur-bahut. La hauteur du mur bahut doit être au maximum de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir. La hauteur de l'ensemble du dispositif ne doit pas excéder 1,80 mètres.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à transformer doit être réalisé hors des voies publiques.

Les besoins en stationnement sont évalués de la manière suivante :

- 1 place par logement ,
- 1 place par local d'activité

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 13

En application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,

- . le symbole  repère la trame végétale à conserver ou à créer. Ces espaces devront être plantés de manière à créer/conserver une haie végétale.
- . le symbole  repère les éléments du petit patrimoine pour lesquels la démolition et la destruction est interdite. Il est néanmoins toléré de déplacer l'élément du petit patrimoine à condition qu'il reste visible depuis le domaine public
- . le symbole  repère les murs et murets à conserver et à créer. Ces murs peuvent présenter une ouverture par unité foncière afin de permettre le passage des véhicules. L'ouverture ne pourra excéder 3,50m de large.

A titre indicatif, une liste d'essences locales de végétaux est annexée au PLU.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14

Pas de prescription.