

*Commune de*  
***Montaut***

**Plan local d'urbanisme**



---

**3. REGLEMENT  
AVANT MODIFICATION N°3**

---

# SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	9
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	15
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	21
CHAPITRE 4 - ZONE 1AU.....	28
CHAPITRE 5 - ZONE 2AU.....	35
CHAPITRE 6 - ZONE A.....	38
CHAPITRE 7 - ZONE N.....	43

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTAUT située dans le Département des Pyrénées Atlantiques.

## **ARTICLE II – PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **1. Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

#### **Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :**

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

#### **Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :**

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

#### **Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

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

#### **Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

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

### **2. D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

#### **Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique."

**Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

**Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

**Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

**Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

**Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements :** Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

- 3. En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :**

- Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les zones d'aménagement concerté

**4. L'instruction des autorisations d'urbanisme doit, le cas échéant, tenir compte d'autres lois ou réglementations que celles contenues dans le code de l'urbanisme.**

Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent ainsi tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les codes suivants :

- Le code civil ;
- Le code des collectivités territoriales, en particulier les dispositions relatives à l'assainissement ;
- Le code rural et forestier, en particulier les dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles, aux coupes ou abattages d'arbres, aux défrichements ;
- Le code de la santé publique, en particulier les dispositions relatives au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Le code de l'environnement, en particulier les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le code de la construction et de l'habitation, en particulier les dispositions relatives aux règles de constructions parasismiques, au bruit, à la sécurité et à l'accessibilité des bâtiments ;
- Le code du patrimoine, en particulier les dispositions relatives à l'archéologie préventive, aux monuments historiques ;
- La législation sur l'activité commerciale ;

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en 11 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après:

- 1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :**

- la zone UA, centre bourg dans sa partie la plus ancienne et la plus dense correspondant à la bastide où le bâti est à l'alignement de la rue et en ordre continu ou semi continu.
- la zone UB, en extension de la bastide, avec une mixité d'implantation (continu à semi continu, à l'alignement et en retrait).
- la zone UBi, à protéger en raison des risques inondation, située dans l'enveloppe de la zone inondable type centennale du Gave de Pau
- la zone UC, quartiers d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire.
- la zone 1AU, terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée.
- la zone 1AU1, terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée en assainissement collectif,
- la zone 2AU, terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à plus long terme.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols,
- la zone Ai, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols et des risques inondation, étant situés dans l'enveloppe de la zone inondable type centennale du Gave de Pau,
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux, avec :
  - *un secteur Nh pouvant accueillir quelques constructions.*
  - *un secteur N1 dans lequel sont autorisées les annexes,*
  - *un secteur NT à vocation touristique,*
  - *un secteur Ns destiné aux activités sociales du domaine St Georges,*
  - *un secteur NIs ou sont autorisées les annexes pour un immeuble locatif social,*
  - *un secteur Ne, destiné aux activités socio éducatives,*
  - *un secteur Nf, permettant l'installation de terrains familiaux à destination des gens du voyage*
- la zone Ni, espaces naturels à protéger en raison des risques inondation, situés dans l'enveloppe de la zone inondable type centennial du Gave de Pau, avec :
  - *un secteur NLi, destiné aux activités de sport et loisir*
  - *un secteur NYi, principalement destiné aux activités liées à la production hydroélectrique*

**2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :**

**3) Sont repérés les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme,**

#### **Article IV – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

La zone UA correspond au centre bourg dans sa partie la plus ancienne et la plus dense identifiée comme étant la bastide, où le bâti est essentiellement à l'alignement de la rue en ordre continu ou semi continu.

### Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2 - Le stationnement isolé des caravanes ;
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- 1.5 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- 1.6- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- 1.7- Les terrains pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés
- 1.8- Les parcs d'attractions

### **ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les constructions nouvelles, extensions ou réaménagements de constructions existantes ou installations à condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 – La mise aux normes des bâtiments d'élevage existants est autorisée à condition de ne pas présenter d'extension de capacité.

### **ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

#### ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

## VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UA4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

### EAU POTABLE

4.1 - Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau public de distribution respectant la réglementation en vigueur notamment en matière de pression et de qualité.

### ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 – En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage dans le cadre d'une convention qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### *Eaux pluviales*

4.5 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau.

### AUTRES RESEAUX

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains sauf difficulté technique reconnue.

4.7 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain sauf difficulté technique reconnue.

## **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
- . La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

## **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent la continuité du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3 - Les constructions, installations, ouvrages et outillages nécessaires aux réseaux publics peuvent ne pas être implantées à l'alignement si des considérations techniques le justifient.

## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur au moins une limite latérale. Sur l'autre limite séparative, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.2 - Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 3 m.

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 – Pour les constructions, installations, ouvrages et outillages nécessaires aux réseaux publics le retrait peut être ramené à 1 mètre si des considérations techniques le justifient.

## **ARTICLE UA8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION: l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE UA10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel le plus bas avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m. Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra atteindre cette dernière sans lui être supérieure.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après. Les panneaux solaires installés sur les toits ne doivent pas être superposés au plan de couverture mais doivent être intégrés ou semi-intégrés à la toiture.

### *Couvertures*

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes <sup>(1)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse végétalisée si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les toitures à pentes des constructions doivent être couvertes de zinc, d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité.

Les vérandas, les serres, les annexes non visibles de l'espace public et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. A tout le moins, les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

Les extracteurs de ventilation mécanique contrôlée doivent être occultés des vues qui s'offrent depuis les voies publiques adjacentes.

---

<sup>1</sup> <sup>0</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Les couvertures existantes réalisées en tuiles ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

### *Façades*

Les fenêtres doivent être dotées de volets à battants à barres et écharpes, quand bien même elles seraient équipées de volets roulants. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera dans les teintes traditionnelles de la région.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

### *Couleurs des menuiseries*

Les couleurs sont issues du nuancier consultable en mairie, avec des teintes claires pour les menuiseries et des teintes plus soutenues pour les volets, les avants toits, les colombages.

## CLOTURES

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

Sur limite d'emprise publique, seuls sont autorisés les murs maçonnés et enduits sur les deux côtés dont la hauteur est comprise entre 1,80 et 2,20 m, sauf en limite du domaine ferroviaire où la hauteur maximale est de 3 m.

## RÉFECTION OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Les couvertures existantes réalisées en tuiles ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions énoncées précédemment risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale de la construction existante et dès lors que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas celle déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties refaites ou étendues peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Dans le cas d'une réfection totale de la toiture d'une construction existante, le matériau de couverture doit être l'ardoise ou un matériau qui en a l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (y compris la tuile de couleur ardoise).

## ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas

modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- . 60 m2 de construction à usage d'activités.
- . 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra:

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

### **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE UA14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - ZONE UB**

La zone UB correspond aux extensions de la bastide, avec une mixité d'implantation (continu à semi-continu, à l'alignement et en retrait). Le secteur UB<sub>i</sub>, situé dans l'enveloppe de la zone inondable type centennale du Gave de Pau, est à protéger en raison des risques d'inondation.

### Rappels:

1. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.
2. Dans le sous secteur UB<sub>i</sub>, toute clôture doit respecter l'article 11 du présent règlement.

### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.3 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- 1.4 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- 1.5- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- 1.6- Les terrains pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- 1.7- Les parcs d'attractions
- 1.8 –En secteur UB<sub>i</sub>, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 2.6, 2.7, 2.8 et 2.9 sont interdites.

### **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions nouvelles, extensions ou réaménagements de constructions existantes ou installations à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2.2 - Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 2.4 – La mise aux normes des bâtiments d'élevage existants est autorisée à condition de ne pas présenter d'extension de capacité.
- 2.5 – L'installation isolée des caravanes à condition de constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le secteur UB<sub>i</sub>, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :



2.6 - Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements légers d'intérêt collectif

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.8 - La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de construction)

2.9 – Les extensions et annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum chacune.

### **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

#### VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

#### EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 – En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### *Eaux pluviales*

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### AUTRES RESEAUX

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.7 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UB6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles devront être implantées :

- - soit à l'alignement approuvé ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.
- - soit en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

## **ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est conditionnée aux conditions de réalisation de l'assainissement sans pouvoir excéder 50 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 m.

10.2 - En façade sur rue la hauteur maximale à l'égout du toit ne devra pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles contigus.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

10.4 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 5 m. Toutefois lorsque ces annexes s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra atteindre cette dernière sans lui être supérieure.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR.**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien. Ce caractère peut toutefois être adapté pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, notamment en ce qui concerne les principales caractéristiques des toitures et des façades énoncées ci-après. Les panneaux solaires installés sur les toits ne doivent pas être superposés au plan de couverture mais doivent être intégrés ou semi-intégrés à la toiture.

Les couvertures existantes réalisées en tuiles ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes.

Les bâtiments doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60 % de leur emprise au sol <sup>(2)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(3)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 50 % (hors coyaux traditionnels).

Les toitures à pentes des bâtiments à usage principal d'habitation doivent être couvertes de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les vérandas, les serres, les annexes non visibles de l'espace public et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. A tout le moins, les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

### *Façades*

Les volets seront à battants à barres et écharpes. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Les fenêtres doivent être dotées de volets à battants, quand bien même elles seraient équipées de volets roulants.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera dans les teintes traditionnelles de la région.

Les constructions en bardage de bois sont autorisées.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

### *Couleurs des menuiseries*

Les couleurs sont issues du nuancier consultable en mairie, avec des teintes claires pour les menuiseries et des teintes plus soutenues pour les volets, les avants toits, les colombages.

## CLOTURES

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m dans le cas des clôtures végétales et 1,50 m dans le cas des murs maçonnés.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes:

- Les murs maçonnés enduits sur les deux côtés dont la hauteur est comprise entre 1,60 et 2 m, sauf en limite du domaine ferroviaire où la hauteur maximale est de 3 m.
- Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En zone UBi, les clôtures seront constituées d'au moins 3 fils superposés, espacés d'au moins 50

---

<sup>2</sup> <sup>0</sup>: L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>3</sup> <sup>0</sup>: Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

cm avec des poteaux distants d'au moins 2 m. Tout grillage, toute clôture végétale, ou toute clôture pleine sera interdit.

### RÉFECTION OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Les couvertures existantes réalisées en tuiles ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions énoncées précédemment risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale de la construction existante et dès lors que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas celle déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties refaites ou étendues peuvent alors être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Dans le cas d'une réfection totale de la toiture d'une construction existante, le matériau de couverture doit être l'ardoise ou un matériau qui en a l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (y compris la tuile de couleur ardoise).

### ARTICLE UB12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités.
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### ARTICLE UB14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 - ZONE UC**

La zone UC correspond aux quartiers d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.

### Rappels:

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf ceux entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

### **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.3 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- 1.4 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- 1.5 - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;

### **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 - Les constructions nouvelles, extensions ou réaménagements de constructions existantes ou installations à condition que, par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2.2 - Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- 2.3 – La mise aux normes des bâtiments d'élevage existants est autorisée à condition de ne pas présenter d'extension de capacité.
- 2.4 - Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage
- 2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 2.6 - En application de l'article L.123-2 d) du Code de l'Urbanisme, dans le secteur tramé sur le document graphique (pièce 4. zonage) au moins 15% du nombre de logements seront réservés à des opérations de logements locatifs sociaux. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur.
- 2.7 – L'installation isolée des caravanes à condition de constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## **ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**

### ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans arrêt sur la voie publique. Ils devront être munis d'un sas d'entrée conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

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

### VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m.

3.8 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.9 - Les voies nouvelles devront respecter les prescriptions définies dans les secteurs mentionnés en orientations d'aménagement (pièce 5 du présent dossier de PLU).

## **ARTICLE UC4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS .**

### EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 - En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que

domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### *Eaux pluviales*

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### *Autres réseaux*

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.RD. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour:

- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UC6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:

- Les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants implantés eux-mêmes à l'alignement.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).



- Les piscines non couvertes.

## **ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## **ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 5 m.

## **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR .**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, au site et au paysage.

### *Couvertures*

Les bâtiments doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60 % de leur emprise au sol <sup>(4)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et

---

<sup>4</sup> <sup>0</sup>: L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

des annexes <sup>(5)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 50 % (hors coyaux traditionnels).

Toutefois, dans le cas de constructions destinées au commerce, au loisir, à l'artisanat ou à l'industrie, les toitures doivent être à pentes, leur inclinaison devant être d'au moins 25 %.

Les toitures à pentes des bâtiments doivent être couvertes de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise et les bacs acier de couleur gris ou ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> non visibles de l'espace public et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. A tout le moins, les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

Les panneaux solaires installés sur les toits ne doivent pas être superposés au plan de couverture mais doivent être intégrés ou semi-intégrés à la toiture.

### *Façades*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions en bardage de bois sont autorisées.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

### CLOTURES

Sur limite séparative, seules sont autorisées les murs maçonnés et enduits, les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes:

- . Les murs maçonnés et enduits sur les deux côtés dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m, sauf en limite du domaine ferroviaire où la hauteur maximale est de 3 m.
- . Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- . Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

### RÉFECTION OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions énoncées précédemment risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale de la construction existante et dès lors que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas celle déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties refaites ou

---

<sup>5</sup> 0 : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

étendues peuvent alors être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Dans le cas d'une réfection totale de la toiture d'une construction existante, le matériau de couverture doit être l'ardoise ou un matériau qui en a l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (y compris la tuile de couleur ardoise).

## **ARTICLE UC12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

13.4 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les dispositions fixées par l'article L 130-2 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UC14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipement collectif.

## **CHAPITRE 4 - ZONE 1AU**

La zone 1AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée. Le secteur 1AU1 correspond à un secteur traité en assainissement collectif

### **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

- 1.1- Les constructions destinées à l'industrie ;
- 1.2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles ;
- 1.5 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- 1.6- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ;
- 1.7- Les terrains pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- 1.8 - Les parcs d'attractions

### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de la capacité suffisante des équipements, sont autorisées :

#### *Opérations d'aménagement*

- 2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que:
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire dont le tracé indicatif figure en orientations d'aménagements.

#### *Constructions*

2.2 Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées sous réserve et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises et si les opérations ou constructions projetées rendent possible ou, à tout le moins, ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreuse la réalisation des voies nouvelles dont le tracé indicatif figure en orientations d'aménagement.

2.3 - Les constructions nouvelles, extensions ou réaménagements de constructions existantes ou installations à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.4 - Les constructions techniques d'intérêt général: postes de transformation, château d'eau, station de pompage, ... à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.5 - Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

### ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

### VOIRIE

3.7 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m.

3.8 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.9 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.10 – Les voies nouvelles devront respecter les prescriptions définies dans les secteurs mentionnés en orientations d'aménagement (pièce 5 du présent dossier de PLU).

## **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS .**

### EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 - En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux

règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

4.5 – En secteur 1AU1, toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

#### *Eaux pluviales*

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### *Autres réseaux*

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.RD. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- . Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- . La reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- . L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- . Les annexes des bâtiments existants,
- . Les piscines.

5.3 – Secteur 1AU1 : sans objet

### **ARTICLE 1AU6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement

des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel:

- Les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants implantés eux-mêmes à l'alignement.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

#### **ARTICLE 1AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

#### **ARTICLE 1AU8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40 % de la surface du terrain,

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

9.3 - Secteur 1AU1 : sans objet

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faitage.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette



règle de hauteur.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 5 m.

### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, au site et au paysage.

#### *Couvertures*

Les bâtiments doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60 % de leur emprise au sol <sup>(6)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente et des annexes <sup>(7)</sup>, l'inclinaison doit être d'au moins 50 % (hors coyaux traditionnels).

Toutefois, dans le cas de constructions destinées au commerce, au loisir, à l'artisanat ou à l'industrie, les toitures doivent être à pentes, leur inclinaison devant être d'au moins 25 %.

Les toitures à pentes des bâtiments doivent être couvertes de zinc ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise et les bacs acier de couleur gris ou ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. A tout le moins, les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

Les panneaux solaires installés sur les toits ne doivent pas être superposés au plan de couverture mais doivent être intégrés ou semi-intégrés à la toiture.

#### *Façades*

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions en bardage de bois sont autorisées.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

... / ...

---

<sup>6</sup> <sup>0</sup> : L'emprise au sol doit se comprendre comme étant celle du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

<sup>7</sup> <sup>0</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

## CLOTURES

Sur limite séparative, seules sont autorisées les murs maçonnés et enduits, les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes:

- . Les murs maçonnés et enduits sur les deux côtés dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- . Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- . Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

## RÉFECTION OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions énoncées précédemment risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale de la construction existante et dès lors que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas celle déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties refaites ou étendues peuvent alors être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Dans le cas d'une réfection totale de la toiture d'une construction existante, le matériau de couverture doit être l'ardoise ou un matériau qui en a l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (y compris la tuile de couleur ardoise).

## ARTICLE 1AU12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement.

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- . 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités.
- . 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.3 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

### **ARTICLE 1AU14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Le COS est fixé à 0,30.

14.2 – Secteur 1AU1 : sans objet

## **CHAPITRE 5 - ZONE 2AU**

La zone 2AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future à long terme.

### Rappels:

1. Conformément à l'article R.123-6, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, insuffisamment desservie par les réseaux publics, peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

2.1 - Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 - Les voies nouvelles devront respecter les prescriptions définies dans les secteurs mentionnés en orientations d'aménagement (pièce 5 du présent dossier de PLU).

### **ARTICLE 2AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 - Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter comme suit :

- soit à l'alignement approuvé ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie

- soit en retrait minimum de 4 m de l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées

6.2 - Une implantation différente de celle prévue à l’article 6.1 pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m<sup>2</sup> peuvent ne pas être implantées à l'alignement si des considérations techniques le justifient.
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les annexes (hors piscine) dont la SHOB cumulée est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 m.

### **ARTICLE 2AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative avec une longueur bâtie cumulée inférieure à 50 % du linéaire de la limite du terrain objet de la construction et avec une hauteur maximale de 3 mètres,
- soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres.

7.2 – Une implantation différente de celle prévue à l’article 7.1 pourra être autorisée pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- les piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

7.3 - Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d’un permis d’aménager ou d’une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d’un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d’assiette fait l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

### **ARTICLE 2AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Les constructions par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 2AU 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Sans objet.

## **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

## **CHAPITRE 6 - ZONE A**

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols. Le secteur Ai est situé dans l'enveloppe de la zone inondable type centennale du Gave de Pau.

### Rappels:

1. En secteur Ai, toute clôture doit respecter l'article 11 du présent règlement.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- 2.1 - Les constructions et bâtiments d'exploitation agricole à condition d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation directement liées et indispensable à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
- 2.3 - Les installations de tourisme à la ferme telles que local de vente de produits du terroir ..., par transformation ou aménagement des bâtiments existants, à condition qu'elles soient complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante.
- 2.4 - Les constructions destinées au stockage et à la transformation des produits agricoles directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.
- 2.5 - Les équipements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation de la route.
- 2.6 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- 2.7 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.8 - Le changement de destination (habitation, commerce, artisanat, hôtellerie) de bâtiments agricoles, localisés sur le plan de zonage, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.
- 2.9 - Les installations classées nécessaires aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole

existants.

2.10 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.11 - Les équipements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation de la route.

2.12 - Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements collectifs légers liés à une activité de sport et loisirs à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

En zone Ai, sont autorisés si le niveau des équipements le permet, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :

2.13 - Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements légers d'intérêt collectif

2.14 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

4.2 - En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage dans le cadre d'une convention qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### **EAUX PLUVIALES**



4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### AUTRES RESEAUX

4.6 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

#### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation

#### **ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter comme suit:

6.1 - Par rapport aux voies départementales: les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2 - Par rapport aux autres voies: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants implantés eux-mêmes à l'alignement.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés au point le plus bas du sol naturel au faîtage.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, au site et au paysage.

### **COUVERTURES**

11.1 - Les couvertures des constructions hors doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, à dominante noire ou grise.

### **CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES**

11.2 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les constructions en bardage de bois sont autorisées.

11.3 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les bacs aciers de teinte foncier ou matériau similaire sont autorisés. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### **CLOTURES**

11.5 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront se composer :

- soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques,
- soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,50 m.

11.6 – En zone Ai, les clôtures seront constituées d'au moins 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 m. Tout grillage, toute clôture végétale, ou toute

clôture pleine sera interdit.

### **RÉFECTION OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE**

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions énoncées précédemment risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale de la construction existante et dès lors que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas celle déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties refaites ou étendues peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Dans le cas d'une réfection totale de la toiture d'une construction existante, le matériau de couverture doit être l'ardoise ou un matériau qui en a l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (y compris la tuile de couleur ardoise).

### **ARTICLE A 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les dispositions fixées par l'article L 130-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Non réglementé.

## CHAPITRE 7 - ZONE N

-La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- *Nh, pouvant accueillir quelques constructions,*
- *Ni, dans lequel sont autorisées les annexes,*
- *Nf, réservé aux terrains familiaux à destination des gens du voyage*
- *Ns, destiné aux activités socio-éducatives*
- *Nis, où sont autorisées les annexes pour un immeuble locatif social*
- *Ne, où les extensions sont autorisées sans augmentation de l'emprise*
- *Nr, destiné aux activités touristiques*

Enfin, ont été définis des sous secteurs Ni situés dans l'enveloppe de la zone inondable type centennale du Gave de Pau et dont les vocations sont les suivantes :

- *Nyi, principalement destiné aux activités liées à la production hydroélectrique*
- *Nli, destiné aux activités de sports et loisirs*

### Rappels:

1. Dans les sous secteurs Ni, toute clôture doit respecter l'article 11 du présent règlement.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

**A.** Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N sauf dans les sous secteurs Ni (réglementés dans le § C.), si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

2.1 - Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière

2.2 - Les habitations par changement de destination des bâtiments existants

2.3 - L'agrandissement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% maximum de la construction existante et de 250 m<sup>2</sup> de SHON totale, celle-ci correspondant à la somme de la SHON initiale et de l'extension.

2.4 - Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements légers d'intérêt collectif liés à une activité de sport ou de loisir.

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

**B.** De plus sont autorisés si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

Dans le secteur Nh :

2.7 - Les constructions à usage d'habitation, à condition que le projet n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.

Dans le secteur NT :

2.8 - Les changements de destination à vocation touristique, à condition que le projet n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.

2.9 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON pour l'ensemble des annexes ainsi créées à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes.

Dans le secteur Nf :

2.10 - La création et l'aménagement de terrains familiaux à destination des gens du voyage avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.

2.11 – L'installation isolée des caravanes à condition de constituer l'habitat permanent des gens du voyage.

Dans le secteur N1 :

2.12 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON pour l'ensemble des annexes ainsi créées à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes.

Dans le secteur Ns :

2.13 - Les constructions et équipements d'intérêt collectif nécessaires aux activités socio-éducatives, à condition que le projet n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de SHON créée par unité foncière

Dans le secteur N1s :

2.14 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON pour l'ensemble des annexes ainsi créées, à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes.

2.15 - En application de l'article L.123-2 d) du Code de l'Urbanisme, dans le secteur tramé sur le document graphique (pièce 4. zonage) au moins 15% du nombre de logements seront réservés à des opérations de logements locatifs sociaux. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur.

Dans le secteur Ne :

2.16 - Les extensions par surélévation dans la limite de l'emprise existante à condition que la SHON totale n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par construction initiale.

C. Dans le secteur Ni et les sous secteurs Nyi et NLi, sont autorisés si le niveau des équipements le permet, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation sur le périmètre de la commune ou

sur d'autres territoires :

2.17 - Les constructions techniques d'intérêt général et les équipements légers d'intérêt collectif

2.18 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur NLI:

2.19 - Les constructions et installations sportives et de loisir

Dans le secteur Nyi :

2.20 – Les constructions et installations liées à la production hydroélectrique

2.21 - L'habitation et l'hébergement hôtelier par changement de destination des bâtiments existants, à condition d'assurer la mise hors d'eau des personnes et des biens (le cas échéant par un rehaussement du premier niveau utile, construction d'un étage...)

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 - En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage

qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### *Eaux pluviales*

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### AUTRES RESEAUX

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

#### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation

#### **ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit:

6.1 - Par rapport aux voies départementales: les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.2 - Par rapport aux autres voies: les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1 et 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants implantés eux-mêmes à l'alignement.
- les piscines non couvertes.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices,

réceptrices).

- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE N 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m, pris au point le plus bas du sol naturel.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, au site et au paysage.

#### *Couvertures*

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Les pentes des toits doivent être au minimum de 70%.

#### *Façades*

Les constructions en bardage de bois sont autorisées.

### **CLOTURES**

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes:

- Les murs maçonnés et enduits dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m. Le mur peut être surmonté d'une grille et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2,20 m de hauteur.
- Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

En zone Ni, les clôtures seront constituées d'au moins 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm



avec des poteaux distants d'au moins 2 m. Tout grillage, toute clôture végétale, ou toute clôture pleine sera interdit.

#### **RÉFECTION OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE**

Dans le cas où la mise en œuvre des dispositions énoncées précédemment risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale de la construction existante et dès lors que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas celle déjà bâtie à la date d'approbation du PLU, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties refaites ou étendues peuvent alors être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

Dans le cas d'une réfection totale de la toiture d'une construction existante, le matériau de couverture doit être l'ardoise ou un matériau qui en a l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (y compris la tuile de couleur ardoise).

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller par exemple).

#### **ARTICLE N 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet