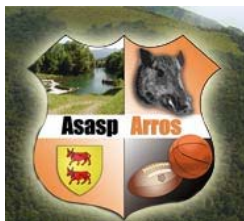


Commune d'ASASP ARROS

Département des Pyrénées Atlantiques



Commune d'ASASP - ARROS

Plan local d'Urbanisme

Approuvé le : 14 Décembre 2011.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....



Communauté de communes du Piémont Oloronais



Sommaire

Définitions

TITRE 1

1 – Dispositions générales

TITRE 2

2 – Dispositions applicables par zones

3 – Dispositions applicables à la zone urbaine

- Dispositions applicables au secteur UA
- Dispositions applicables au secteur UB
- Dispositions applicables au secteur UE
- Dispositions applicables au secteur UY

4 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables aux secteurs 1 AU, 1 AU_p, 1 AU_y, 1 AU_t
- Dispositions applicables au secteur 2 AU

5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

- Dispositions applicables au secteur N, Ni, NL, Nr1 et 2, Nt, Np, Ny1 et 2, Nz

6 – Dispositions applicables aux zones agricoles

- Dispositions applicables au secteur A

Annexes

Définitions

<i>Définitions</i>	<i>Pages</i>
Affouillement et exhaussement du sol	7
Alignement	
Annexe	
Caravanage	
Carrière	
Changement de destination	8
Clôture	
Coefficient d'emprise au sol	
Coefficient d'occupation du sol	
Densité de construction	
Droit de préemption urbain	9
Emplacements réservés	
Emprise et plate forme des voies	
Emprise au sol	
Exploitations agricoles	
Extension	
Façades	
Faîtage	10
Fond de parcelle	
HLL	
Hauteur	
Implantation des constructions par rapport aux voies	
Installations classées	
Installations et travaux divers	11
Limites séparatives	
Parcelle et terrains	12
Résidences mobiles de loisirs	
Retrait ou recul	
Servitude d'utilité publique	
Superficie de terrain	
Terrain naturel	
VRD	13

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL :

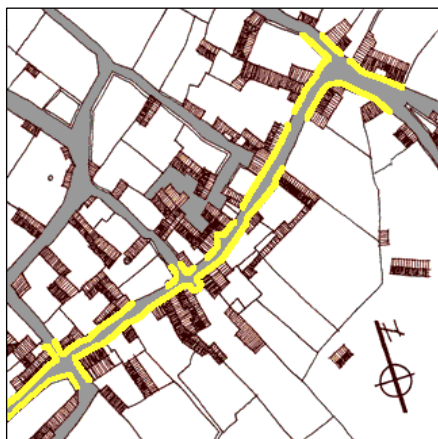
Tous travaux de déblai ou de remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Sont soumis à permis d'aménager, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Sont soumis à déclaration préalable, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L. 111-1 et L. 111-2 du code de la voirie routière).



Exemple d'un alignement à la voie.

ANNEXES :

Constructions annexes : Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment.

Annexes aux constructions : constructions en prolongement d'un bâtiment existant

CARAVANAGE

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux – même ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (R. 111 - 37 du Code de l'urbanisme)

Les règles d'installation et d'entreposage sont soumises aux articles R. 111-38 à R. 111-40 du Code de l'urbanisme.

CARRIERES :

Sont considérées comme carrières, les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés, à savoir le passage vers l'une des neuf destinations énumérées à l'article R. 123 – 9 du Code de l'urbanisme : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Une clôture est une « barrière », construite ou végétalisée, qui délimite une parcelle vis – à – vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Réglementation pour les plantations :

En général, une haie de plus de deux mètres doit être plantée à deux mètres au moins de la limite séparative. Par contre, une haie de moins de deux mètres peut être édifiée à 0.50 m de la limite séparative. Si la haie est commune entre deux voisins, elle peut être plantée sur la limite séparative (les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel de plans doivent être partagés).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie de terrain (ou unité de foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000 m² X 0.30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel : c'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Ex : sur un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0.30, on peut réaliser 1000 X 0.30 = 300 m² de surface de plancher. Si sur ce terrain, il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0.1.

DENSITE DE CONSTRUCTION

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles **R. 332 – 15** et **R. 332 – 16** est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Instrument de politique foncière, les communes peuvent exercer ce droit sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil municipal peut décider par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...), ainsi qu'aux espaces verts ; **art. L. 123-1 al 8 du Code de l'urbanisme**. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

EXPLOITATION AGRICOLE ET EXPLOITANT AGRICOLE:

Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production.

L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme.

La construction doit être liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

EXTENSION

Il s'agit d'une création de SHON additionnée et / ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

FAÇADES

Il s'agit de chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière et les façades latérales appelées « pignon ».

FAITAGE :

Il s'agit du point le plus élevé d'une construction.

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles – ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45 ° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

HLL : HABITATION LEGERE DE LOISIRS :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111-31 CU)

Leur implantation est soumise à l'article R. 111-32 CU.

En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général, le faitage) et selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, quelles soient privées ou publiques et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Les voies concernées sont celles qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le PLU.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie...).

INSTALLATIONS CLASSEES :

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,

- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

La nomenclature distingue, suivant leur exploitation, les installations classées :

- 1- *soumises à autorisation*. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;
- 2- *soumises à déclaration*. Elles peuvent être interdites dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.
- 3- *Soumises à simple déclaration* : décret n°2009-968

Cette réglementation relève du Code de l'Environnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

L'article **R. 442-2 du Code de l'urbanisme** définissant les installations et travaux divers dans le cadre d'un PLU approuvé , a été remplacé par l'article **R. 421 – 23 du même code** :

«Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

LIMITE SEPARATIVE :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

PARCELLE ET TERRAIN (OU UNITE FONCIERE) :

Il convient de distinguer les deux termes :

- **Parcelle** : il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale. La parcelle relève d'un régime de domanialité unique applicable à l'ensemble de son emprise foncière.
- **Le terrain ou unité foncière** : une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE 19 juillet 2010, req. N°329199)

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Leur implantation est soumise à l'article R. 111-34 à R.111-36 du code de l'urbanisme.

RETRAIT OU REcul

Le retrait ou recul se définit comme la distance de la construction projetée soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à l'alignement, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit d'une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La partie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc....) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, d'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'ASASP ARROS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

S'appliquent les articles R. 111 -2, R. 111-4, R. 111 – 15 et R. 111 – 21.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme emplacements réservés visés aux articles L. 123 – 1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

- Les zones urbaines dites « zone U »
- les zones à urbaniser dites « zones AU »
- Les zones agricoles dites « zones A »
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones UA

Le secteur UA est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de la zone agglomérée de centre bourg dense, de bâti ancien, qui est destinée à la construction en ordre continu ou semi continu.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole,
- les ouvertures de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.
- les bâtiments, les équipements, les agrandissements ou les transformations d'une installation si elle est compatible avec le caractère de la zone créant des nuisances et non compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à autorisation comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

- 2- Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.
- 4- Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales ou la RN 134.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et muni d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées en limite de l'emprise publique ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de reculement, emplacement réservé).

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

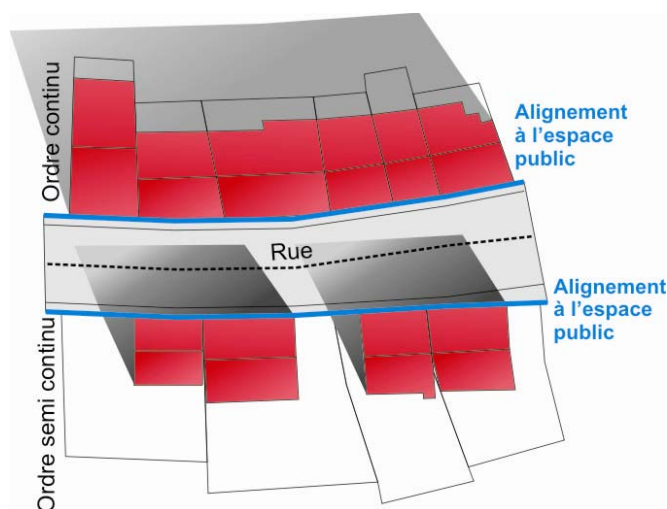
- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9.

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

1. Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, sauf lorsqu'une des limites séparatives est une limite de zone. Des interruptions de constructions peuvent être acceptées ou imposées si elles contribuent à une meilleure architecture, permettent de sauvegarder des arbres ou apparaissent nécessaires pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.



Exemple d'implantation

2. au-delà de la bande de 17 m définie au paragraphe précédent :

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, **soit $L = H - 3$** .

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

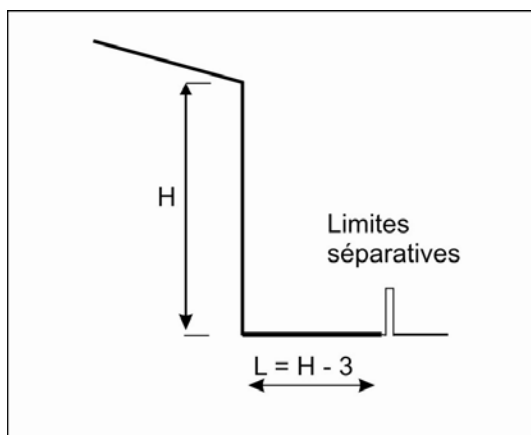


Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

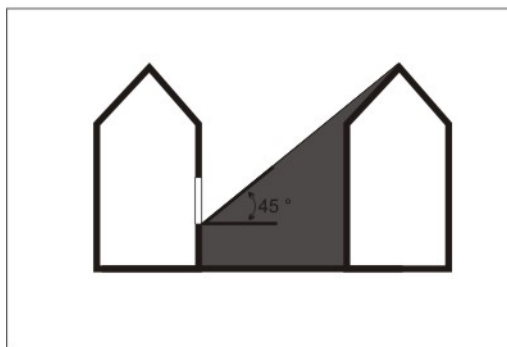
3. Une implantation inférieure de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **50 %**.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points du niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder 11 m.

2. Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9
- pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

3. Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage à édifier ou 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.

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 80 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les matériaux de couvertures seront de teinte « noir ardoisé », et leur format devra être inférieur à 320 mm x 220 mm et d'épaisseur inférieure à 8 mm.

Les teintes des matériaux de couvertures des annexes seront le noir ardoisé ou le gris graphite.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Elles seront encastrées dans le plan de toiture.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas

2. Menuiseries : Les menuiseries seront peintes dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries :

Pour les façades principales sur rue des bâtiments principaux et des constructions annexes, elles seront enduites dans les teintes locales (enduits lissés) ou enduites à pierre vue. Les façades secondaires pourront être bardées en ardoises, en bois ou matériaux similaires.

4. Les clôtures :

Seront autorisées :

- à l'alignement : les murets en galets ou maçonnés et enduits, de moins de 2 m de hauteur. Les murs bahut pourront être surélevés d'un grillage ou d'une grille jusqu'à une hauteur maximale de 2 m.
- en limites séparatives : les clôtures seront composées d'un grillage ou de murets en galets ou maçonnés inférieurs à 1 m pouvant être surélevés d'une grille ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de **1.80 m**.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Ces clôtures pourront être doublées par une haie vive, composée principalement d'essences locales.

- Le recul du portail à 5 m de l'alignement des voies est obligatoire.

Autres éléments en façades :

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

5 – Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :

2 places de stationnement minimum aménagées par logement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Pour les immeubles collectifs : Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Pour les établissements recevant du public :

Ils doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par

des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

2. Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3. Il sera exigé au moins 30 % de la superficie en pleine terre dans les parties privatives.

4. La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones UB

Le secteur UB est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il correspond au secteur urbain de constructions contemporaines.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- Les agrandissements ou les transformations d'une installation si elle est compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2. Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.
4. Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales ou la RN 134.

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit à la marge de recul fixée au document graphique
- soit à une distance minimale de 5 m des voies publiques

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9

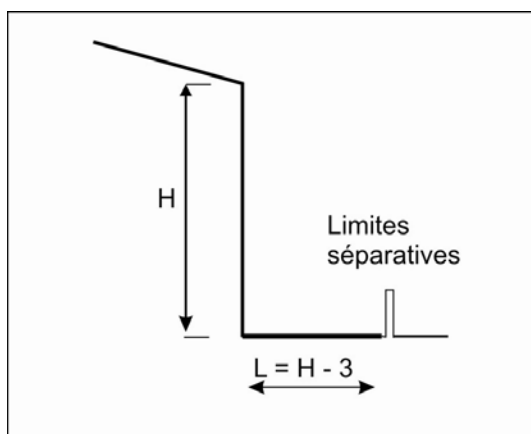
ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait à une distance minimale **de 3 m**.

2. En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, **soit $L = H - 3$** .

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.



Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

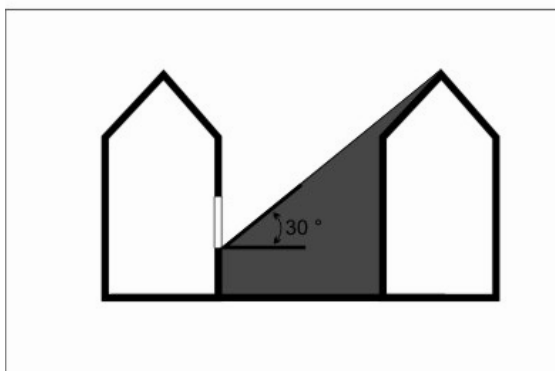
3. Une implantation inférieure de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 30° au – dessus du plan horizontal.

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 30 %**.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9
- pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage à édifier ou 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.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers ...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les matériaux de couvertures seront de teinte « noir ardoisé », et leur format devra être inférieur à 320 mm x 220 mm et d'épaisseur inférieur à 8 mm.

Les teintes des matériaux de couvertures des annexes seront le noir ardoisé ou le gris graphite.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Elles seront encastrées dans le plan de toiture.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries : Les murs des habitations principales seront enduits (aspect lissé) dans les teintes locales.

4. Les clôtures :

Seront autorisées :

- à l'alignement, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de **1 m**. Il pourra être surélevé par une grille ou un grillage,
 - en limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage ou de murets de soubassement, surélevés d'une grille ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de **1.80 m**, pouvant être doublé par une haie vive. Cependant, cette haie devra être composée principalement d'essences locales
- Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.
- Le recul du portail à 5 m de l'alignement des voies est obligatoire.

Autres éléments en façades :

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum aménagées par logement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Pour les immeubles collectifs : Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

2. Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3. Il sera exigé au moins 40 % de la superficie en pleine terre dans les parties privatives.

4. La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 3 : Règlement applicable aux zones UE

Le secteur UE est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce secteur est destiné à l'implantation des ouvrages et des installations d'intérêt général et leurs annexes, d'équipements publics.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'habitation sauf les logements de fonction et les logements liés et nécessaires à l'équipement,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- L'agrandissement ou la transformation d'une installation si elle est compatible avec le caractère de la zone
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2. Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.
4. Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales ou la RN 134.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti - retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 5 mètres de la voie,
- à la marge de recul indiquée au document graphique

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9

ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

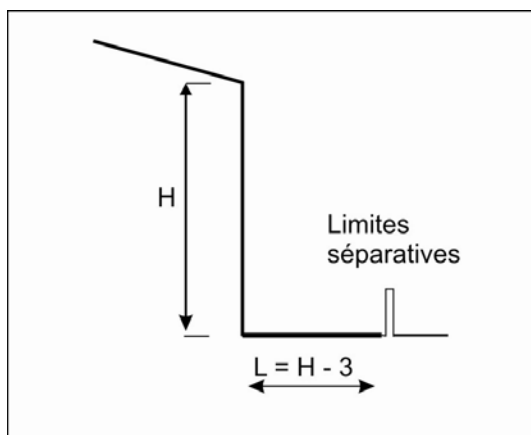
Les constructions sont implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 8 mètres ($L = H - 8$)

Une implantation inférieure de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

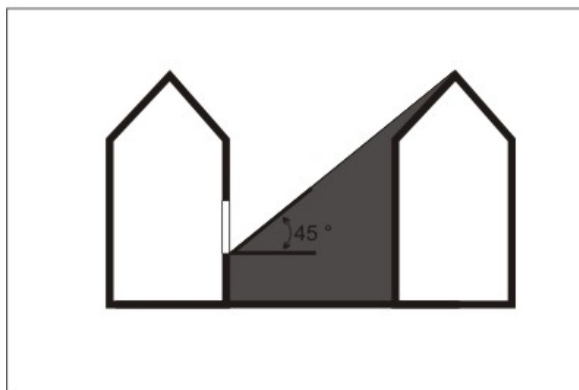
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9.



Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

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

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 14 m.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence, si des considérations techniques le justifient.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage à édifier ou 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.

1 – Constructions :

L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.

Pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes de toitures pourront être identiques aux existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Elles seront encastrées dans le plan de toiture.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

2- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur les espaces publics. En bordure des voies : divers types

de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du secteur et des types de clôtures dominants :

- murs pleins (maçonnés, moellons, galets...),
- clôtures végétales composées d'essences locales exclusivement, en doublage d'une grille ou d'un grillage.
- murs bahuts surmontés d'une claire – voie, doublés d'un rideau végétal composé d'essences locales exclusivement dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts, doivent être enduites sur leurs deux faces.

3. D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Il est exigé au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2. Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3. Les espaces verts ou libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou à proximité. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

4. Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000 m² doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

5. La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones UY

Le secteur UY est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est destiné aux établissements à usage commercial, artisanal et de services.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole,
- Les ouvertures de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions d'habitation sauf les logements de fonction et les logements liés à l'équipement
- L'ouverture ou l'extension de mines et de carrières.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7)

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

- Les installations classées et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du paysage.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UY 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
2. Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UY 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UY 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UY 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions seront :

- soit à l'alignement des voies publiques
- soit à une distance minimale de 8 m des voies publiques.

2 - Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,

- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9*

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

1 – les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à la limite séparative.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

2 – en outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuées de 8 m, soit $L = H - 8$.

3 - Une implantation inférieure de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40 %** du terrain.

ARTICLE UY 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut pas excéder **14 mètres**.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 même nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les couvertures de toitures seront noires ou gris anthracite.

Pour les extensions, elles devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur les espaces publics. En bordure des voies : divers types de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du secteur et des types de clôtures dominants :

- murs pleins (maçonnés, moellons, galets...),
- clôtures végétales composées d'essences locales exclusivement, en doublage d'une grille ou d'un grillage.
- murs bahuts surmontés d'une claire – voie, doublés d'un rideau végétal composé d'essences locales exclusivement dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder **2 m**.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts, doivent être enduites sur leurs deux faces.

3. D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

3 – Enseignes

Les enseignes à raisons sociales seront autorisées.

Le nombre d'enseignes sera de :

- Au maximum, 2 enseignes murales par activités, et par façade commerciale sur rue.
- Au maximum, 1 totem par activité située en retrait de la voie publique.

L'implantation se fera pour :

- les enseignes scellées au sol type totem : la hauteur totale maximum autorisée du dispositif est de 3 m depuis le niveau du sol sur lequel il est implanté. La largeur totale autorisée du dispositif est de 1.50 m. La surface maximum autorisée par face est de 4.5 m².
- sur les bâtiments, seules pourront être admises des enseignes constituées de lettre ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront parties de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE UY 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Dans l'aménagement des espaces communs, il sera intégré des emplacements pour les deux – roues.

3 - Les aires de stationnement devront comporter au moins une place pour les personnes à mobilité réduite.

4 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...). Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espace vert.

5. La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions

ARTICLE UY 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Cependant, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés dans la mesure du possible.

2 – Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les cuves d'hydrocarbures doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

3 – Il sera exigé au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 1 AU

En application de l'article **R. 123 – 6 du code de l'urbanisme**, premier alinéa, la zone 1AU, à urbaniser, est ouverte à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un secteur 1 AU_p est un secteur destiné aux opérations d'aménagement en bordure de la RN 134, relevant de la levée de l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme. .

Un secteur 1 AU_y est destiné à la construction d'établissement à usage commercial et artisanal.

Un secteur 1 AU_t est un secteur destiné aux activités touristiques.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestières.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les opérations d'aménagement qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- *A l'exception du secteur 1 AU_t, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes, ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Dans le secteur 1 AU_t, les constructions à usage d'habitation.*

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L. 123 – 1 al 7).

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AU_y, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les constructions ou les projets d'aménagement s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et permettant la desserte,
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer un passage de **6 mètres** pour les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur calibrage éventuel.
- Les constructions sous réserve qu'elles rentrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale qui portera sur l'ensemble de l'un des secteurs 1 AU, et qui présentera une densité minimale de 15 logements à l'hectare, hors voirie et espaces publics, et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement, ou au prorata pour les opérations portant sur des entités foncières **de moins** d'1 hectare au jour de l'approbation du PLU. Des densités inférieures pourraient être admises si des contraintes techniques liées à la

pente du sol naturelle, et à des exigences techniques issues de la loi sur l'Eau ou dans le cas de la création d'espaces boisés ou paysages destinés à assurer une meilleure insertion urbaine par des coupures visuelles correspondant à des espaces collectifs.

Dans le sous secteur 1 AUy :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations admis dans la zone ainsi que leurs annexes.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 1 AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Les voies nouvelles : Elles devront se conformer aux orientations d'aménagement et telles que reportées aux documents graphiques. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4 – Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales ou la RN 134.

5 – dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs 1 AUt : les voies nouvelles devront intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur de 1 m 40.

ARTICLE 1 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. *Alimentation en eau potable* : Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante

2. *Assainissement* :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 1 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUy :

Néant.

Pour le secteur 1 AUy,

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1000 m².

ARTICLE 1 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception du secteur 1 AUy :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ou des marges de recul indiquées sur les documents graphiques
- soit à une distance minimale de 3 m de la voie.

Dans le secteur 1 AUy :

Les constructions seront implantées :

- soit à une distance minimale de 8 mètres,
- soit à l'alignement des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.
- Et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

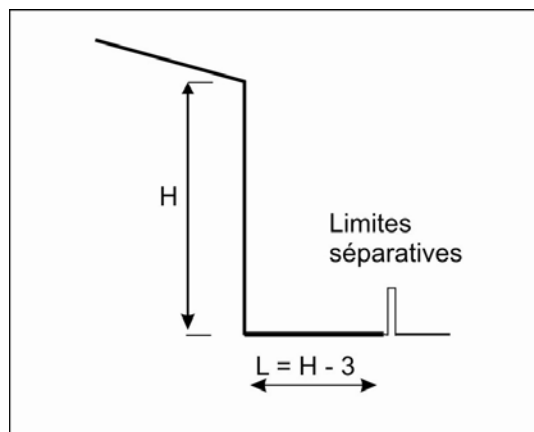
ARTICLE 1 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception du secteur 1 AUy

Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale **de 3 m**.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, **soit $L = H - 3$** .



Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

Dans le secteur 1 AUy :

Pour les limites aboutissantes aux voies, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 6 mètres.

Pour les limites en fond de parcelles : Les constructions seront implantées à une distance minimale de 8 m.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, **soit $L = H - 8$** .

Dans l'ensemble de la zone :

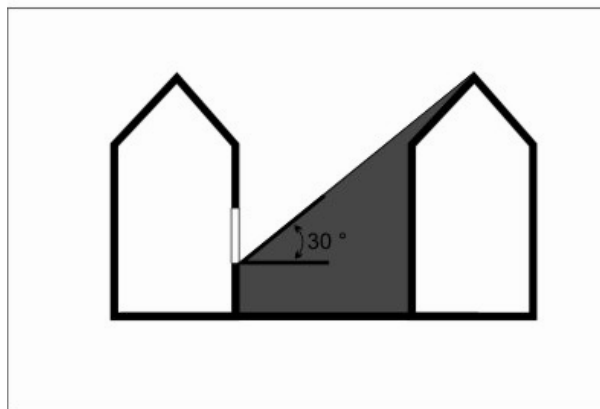
Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 - 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 - 9 et à l'article R. 421 - 4 du code de l'urbanisme.
- et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

ARTICLE 1 AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

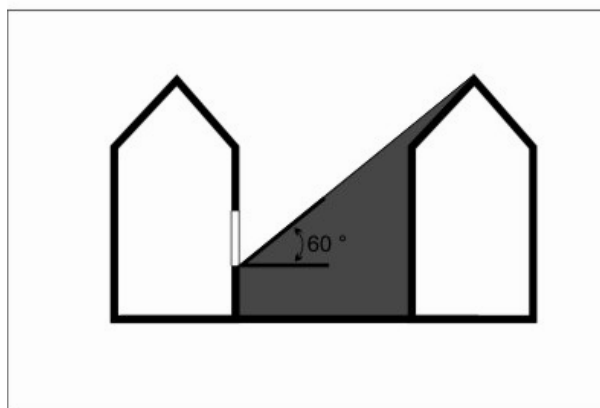
Dans la zone 1 AU, à l'exception du secteur 1 AUy :

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 30° au – dessus du plan horizontal.



Pour le secteur 1 AUy :

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au – dessus du plan horizontal.



Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUy :
L'emprise au sol maximale des constructions est **de 40 %**.

Dans le secteur 1UAy,
L'emprise au sol maximale des constructions est de 35 %.

ARTICLE 1 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1AUy :

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 mètres**.

Dans le secteur 1 AUy,
La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut pas excéder **11 mètres**.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3- Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exécutaires suffisants.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension 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.

Les constructions devront avoir une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUy

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries : Les murs des habitations principales seront enduits (aspect lissé) dans les teintes locales.

4. Les clôtures : Seront autorisées :

- à l'alignement, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de **1 m**. Il pourra être surélevé par une grille ou un grillage,
- en limites séparatives, les clôtures seront composées d'un grillage ou de murets de soubassement, surélevés d'une grille ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de **1.80 m**, pouvant être doublé par une haie vive. Cependant, cette haie devra être composée principalement d'essences locales

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Le recul du portail à 5 m de l'alignement des voies est obligatoire.

Autres éléments en façades :

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

Dans le secteur 1 AUy :

1 - Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration aux bâtiments.

2. Clôtures :

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Les haies seront constituées avec des essences locales mélangées, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder **2 m**.

3. les enseignes Dans les secteurs 1 AUy et 1 AUt :

Les enseignes à raisons sociales seront autorisées.

Le nombre d'enseignes sera de :

- Au maximum, 2 enseignes murales par activités, et par façade commerciale sur rue.
- Au maximum, 1 totem par activité située en retrait de la voie publique.

L'implantation se fera pour :

- les enseignes scellées au sol type totem : la hauteur totale maximum autorisée du dispositif est de 3 m depuis le niveau du sol sur lequel il est implanté. La largeur totale autorisée du dispositif est de 1.50 m. La surface maximum autorisée par face est de 4.5 m².
- sur les bâtiments, seules pourront être admises des enseignes constituées de lettre ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront parties de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE 1 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUy :

Nombres de places :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : **2 places de stationnement minimum** aménagées par logement, dont une, au moins, aura son propre dégagement.
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.**

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Pour les immeubles collectifs : Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Dans le secteur 1 AUy :

Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...). Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espace vert.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

2 - A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – *Dans l'ensemble de la zone:*

Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

2 - *Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUy :*

Il est exigé au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

Dans le secteur 1 AUy,

Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

3 - Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 6 : dispositions applicables au secteur 2 AU

En application de l'article **R. 123 – 6 du code de l'urbanisme**, dans la zone 2 AU, lorsque la desserte en équipements publics n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Ce secteur fera l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant l'ouverture à l'urbanisation, comme prévu à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 2 AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 2 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune marge de reculement n'est fixée pour les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règles pour cet article

ARTICLE 2 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension 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.

ARTICLE 2 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Sans objet

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone N

La zone naturelle et forestière est dite zone N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 .L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R. 421 - 2**),
- 2 .Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article (**L. 130 – 1 du Code de l'Urbanisme**).

Dans la zone N sont interdites :

- Les dépôts de toute nature,
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux le long des cours d'eau.
- Les installations classées,
- L'ouverture de terrains de camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les hébergements hôteliers,
- Les carrières.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N

Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières et si le niveau d'équipement le permet :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer un passage de **6 m** pour permettre les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et à leur calibrage éventuel.
- Le changement de destination, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et la création d'annexes à l'habitation.
 - ⇒ L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique...) dans la limite de 50 m² de SHOB totale de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'annexe à l'habitation ne doit pas être éloignée du bâtiment principal à usage d'habitation de plus de 25 m. Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou d'accès.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, 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.

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, 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 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction et aménagée, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur N,

1 - Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des bâtiments existants
- soit à une distance minimale de 5 m de la voie.

Hors espaces urbanisés et hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RN 134.

2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

1. *En secteur N :*

Si les constructions ne sont pas contigües aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Les constructions sont implantées en limite ou à au moins 2 m des limites. Cependant, des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de

construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

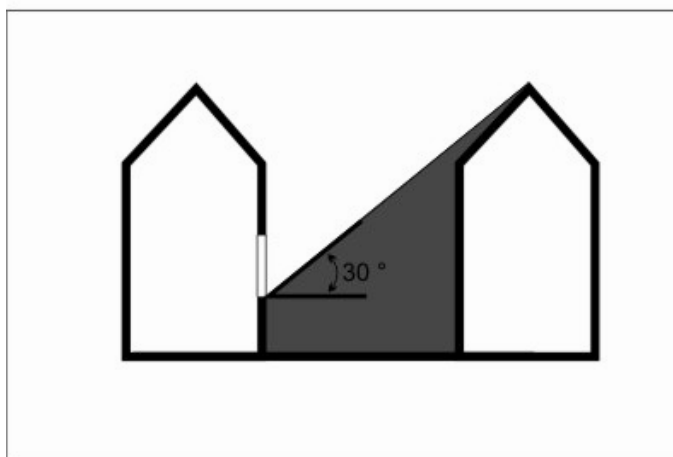
2. Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme

3. Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 m de la berge.**

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

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 30° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - dans le secteur N,

- pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **11 mètres**.

- pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité forestière : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **10 mètres**.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise selon des considérations :

- techniques,

- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3- Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exécutaires suffisants.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone N,

1 – Les toitures :

Pour les constructions d'habitation, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 80 %** pour les constructions principales,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les matériaux de couvertures seront de teinte « noir ardoisé », et leur format devra être inférieur à 320 mm x 220 mm et d'épaisseur inférieure à 8 mm.

Les teintes des matériaux de couvertures des annexes seront le noir ardoisé ou le gris graphite.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Elles seront encastrées dans le plan de toiture.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, d'autres dispositions seront admises : les matériaux tels que le bac acier non ondulé dont les tons seront gris graphite ou noir, les bardeaux bois ou tous autres matériaux dans les tons locaux.

Les pentes des toitures devront avoir une pente minimale de 35 %.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et les extensions mesurées.

2 – Les menuiseries

Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries :

Les murs des habitations principales seront enduits (aspect lissé) dans les teintes locales. Les parements, les bardages en bois ou les murs en galets apparents seront autorisés.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, les murs seront dans les teintes locales. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

4. Les clôtures :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un grillage, doublé par une haie vive. Cependant, cette haie devra être composée principalement d'essences locales

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser **2 m**.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Le recul du portail à 5 m de l'alignement des voies est obligatoire.

5 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions pourront être acceptées par des considérations techniques dûment justifiées.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 8 : dispositions applicables à la zone Ni

La Zone Ni est un secteur naturel, correspondant au secteur d'inondation du Gave d'Aspe reporté sur le document graphique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Ni 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Dans la zone Ni,

- toutes occupations non admises sous conditions à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE Ni 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Ni, ne seront admises que les annexes de moins de 20 m², les terrasses non closes et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la crue la plus haute connue) :

- de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
- de ne pas aggraver le risque par ailleurs,
- de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens
- de ne pas entraîner une augmentation des risques de nuisances en cas d'inondation
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

La reconstruction sera admise 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.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE Ni 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N° 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1 – Eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, 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.

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, 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 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N° 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Ni :

1 – Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de 5 m de la voie.

2 – Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

1 - *dans la zone Ni :*

Les constructions sont implantées en limite ou à au moins 2 m des limites.

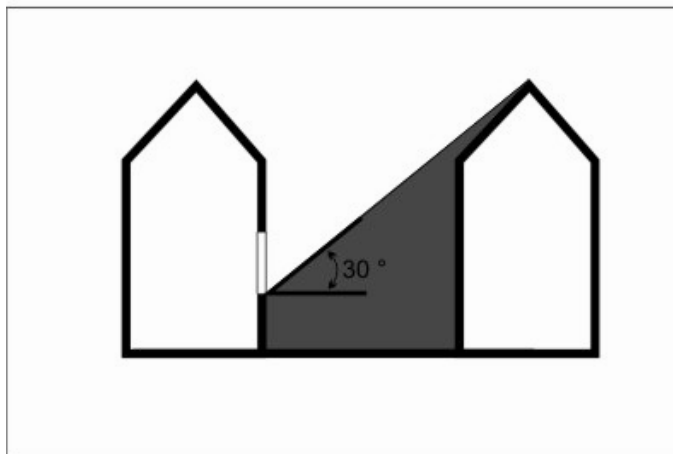
2 - Une implantation différente des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme

3 - Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge**.

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

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 30° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N° 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N° 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction ne peut excéder deux niveaux superposés.

La cote de plancher du premier niveau aménagé doit être fixée au-dessus de la cote de référence indiquée dans l'étude ou, si la cote du terrain naturel est à une altitude sensiblement égale ou légèrement supérieure à la cote de référence, la cote du plancher du premier niveau habitable doit être égale à la cote du terrain naturel + 0.30 m (sauf pour les abris de jardin et les garages).

Les sous sols et les caves enterrés sont interdits.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière (ou de la cote de l'égout de toiture) n'est pas pris en compte.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone Ni

1 – Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2– Les clôtures

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

3 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE N° 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE N° 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Les plantations d'arbres pourront être admises, espacés de plus de 7 m à l'exclusion d'arbres caractérisés par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et de créer des embâcles.

De même, les haies arbustives peuvent être autorisées mais elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone NL

La zone NL est un secteur à vocation naturelle, destiné aux équipements de loisirs sportifs

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone NL, sont interdits :

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

ARTICLE NL 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone NL, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et les aménagements à condition qu'elles soient en lien et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE NL 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NL 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, 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.

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun aménagement du terrain afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel ne sera possible dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE NL 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction et aménagée, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection des milieux et de la salubrité publique.

ARTICLE NL 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone NL :

1 – les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 m des voies et emprises publiques.

2 – Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NL 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - dans la zone NL :

Si les constructions ne sont pas contigües aux limites de propriétés, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites

2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

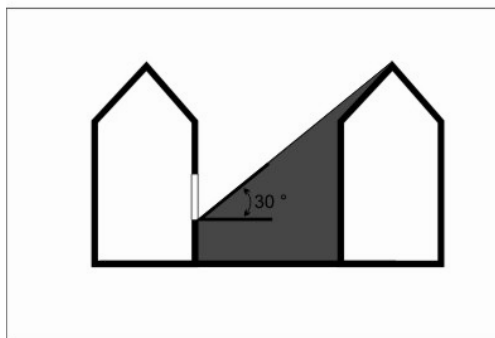
- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme

3 - Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 30° au-dessus du plan horizontal.

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



ARTICLE NL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE NL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **5 mètres.**

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

Dans l'ensemble de la zone NL

Pour les constructions à destination des activités de loisirs sportifs : les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

D'autres dispositions pourront être acceptées à condition qu'elles contribuent à une meilleure insertion du projet dans le site.

3 – Les clôtures

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

ARTICLE NL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE NL 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.**ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 11 : dispositions applicables à la zone Np

La zone Np est un secteur naturel destiné à la protection des paysages, ainsi qu'au périmètre de protection immédiat des sources Jean Petit.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Np, sont interdites :

- toutes occupations non admises sous conditions à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE Np 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Np :

- les bâtiments et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la source Jean Petit.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE Np 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Np 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1- Eau potable : Sans objet

2 – Assainissement : Sans objet
Eaux pluviales : Non réglementé

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Np 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Np 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Np :

1 – Les constructions autorisées doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

2 – Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Np 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m.

2 – Une implantation dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Non réglementé

ARTICLE Np 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE Np 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Np :

Non réglementé.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée ponctuellement pour des raisons techniques ou fonctionnelles qui devront être justifiées et ne pouvant pas être remplacées par d'autres options techniques ;

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone Np

1 – Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2– Les clôtures

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

ARTICLE Np 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX COSNTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE Np 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.**ARTICLE Np 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone Nr

La zone Nr est un secteur naturel, correspondant au secteur d'éboulement des falaises du méandre du Gave d'Aspe à Arros reporté sur le document graphique.

Il est distingué deux sous secteurs :

Nr1 : risque fort où aucune construction supplémentaire ne peut être admise.

Nr2 : Risque faible où seule la construction d'annexes peut être admise

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Nr1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article L 130. – du code de l'urbanisme.

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone Nr

- les dépôts de toute nature
- les clôtures susceptibles de faire obstacle au bon écoulement des eaux le long des cours d'eau.

- dans le sous secteur Nr1 :

- toutes nouvelles constructions quelle que soit sa destination,
- Toutes extensions de bâtiments existants,
- Toutes reconstructions à l'identique après sinistre quelque soit ce sinistre
- Tous changements de destination de constructions existantes
- Tous travaux risquant d'aggraver l'aléa identifié et exposant la population à un risque supplémentaire.

- dans le sous secteur Nr 2 :

- toutes nouvelles constructions principales d'habitation
- Tous changements de destination de constructions existantes
- Tous travaux risquant d'aggraver l'aléa identifié et exposant la population à un risque supplémentaire.

ARTICLE Nr 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le sous secteur Nr 2 : les annexes ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- ne pas aggraver les risques ou leurs effets
- garantir la stabilité ou confortation de la partie de la falaise au droit de la construction
- et ne pas dépasser 20 m²
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.**ARTICLE Nr 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Dans le sous secteur Nr 2 :

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Nr 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans le sous secteur Nr2 :

1 – Eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Assainissement

Sans objet

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci et sans aggraver le risque identifié dans la zone Nr2. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun aménagement du terrain afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel ne sera possible dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Nr 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nr 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous secteur Nr2 :

1 – Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de 5 m de la voie.

2 – Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nr 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous secteur Nr 2 :

1 - Les constructions sont implantées en limite ou au moins à 2 m des limites séparatives. Cependant, des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

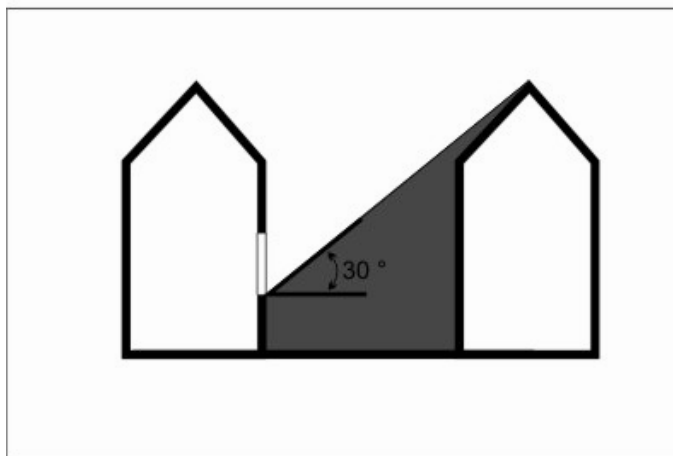
2 – Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3 – Lorsque la limite séparative correspondant à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de la berge.

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

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 30° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Nr 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous secteur Nr 2 :

L'emprise au sol maximale est limitée à 40 %.

ARTICLE Nr 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous secteur Nr2 :

1 - La hauteur maximale en tout point des constructions ne peut excéder 3 m

2 – Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nr 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

ARTICLE Nr 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE Nr 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Cependant, les plantations de végétaux sont autorisées à condition de ne pas mettre en péril la stabilité des falaises à plus ou moins long terme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE Nr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 10 : dispositions applicables à la zone Nt

La zone Nt est un secteur à vocation naturelle, destiné aux équipements de loisirs et de tourisme

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Nt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Nt, sont interdits :

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

ARTICLE Nt 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Nt, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux, et de services à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les aires de camping et de caravanages, les parcs résidentiels de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE Nt 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Nt 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, 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.

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Aucun aménagement du terrain afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel ne sera possible dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, 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 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction et aménagée, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection des milieux et de la salubrité publique.

ARTICLE N° 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Nt:

1 – les constructions seront implantées à au moins 5 m des voies et emprises publiques.

2 – Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

1 - dans la zone Nt :

Si les constructions ne sont pas contigües aux limites de propriétés, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites

2 - Une implantation inférieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme

3 - Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 m de la berge.**

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 30° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N° 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

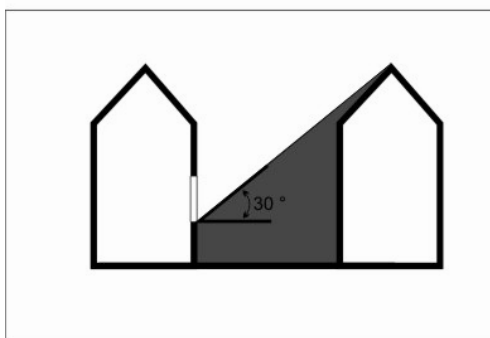
Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N° 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nt :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 mètres.**

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone Nt

Pour les constructions à destination des loisirs et du tourisme : les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

3 – Les clôtures

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

ARTICLE N° 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE N° 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.**ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 12 : dispositions applicables à la zone Ny

La zone Ny est un secteur naturel destiné à l'exploitation des carrières.

Il est distingué deux sous secteurs :

Ny 1 : correspondant aux périmètres d'extractions

Ny 2 : correspondant aux installations liées au traitement de la pierre (concassage, dépollution....)

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Ny 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ny, sont interdites :

Sont interdites :

- les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ny 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le sous secteur Ny2, sont autorisées sous condition :

- les installations, bâtiments (silos, concasseurs, bassin de décantation...) à condition qu'ils soient en lien et nécessaire à l'activité de traitement de la pierre.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE Ny 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ny 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**1 – Eau potable :**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – Assainissement :*Eaux usées :*

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, 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.

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements (en dehors de l'activité d'extraction) réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ny 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction et aménagée, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection des milieux et de la salubrité publique.

ARTICLE Ny 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous secteur Ny2 :

1 – les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m des voies et emprises publiques.

2 – Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales,
- paysagères,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ny 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - dans la zone Ny :

Si les constructions ne sont pas contigües aux limites de propriétés, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites

2 - Une implantation inférieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme

3 - Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

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

Non réglementé.

ARTICLE Ny 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE Ny 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous secteur Ny 2 :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 mètres.**

ARTICLE Ny 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

Dans l'ensemble de la zone Ny

Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

3 – Les clôtures

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

ARTICLE Ny 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE Ny 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE Ny 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 13 : dispositions applicables à la zone Nz

La zone Nz est un secteur à vocation naturelle d'intérêt biologique à préserver.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE Nz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdites :

- les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nz 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seront autorisées sous conditions :

- les installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE Nz 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Nz 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable : Sans objet

2 – Assainissement :

Eaux usées : Sans objet

Eaux pluviales : Sans objet

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Nz 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Nz 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone Nz: les constructions ne sont pas autorisées.

ARTICLE Nz 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Nz: les constructions ne sont pas autorisées.

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

Sans objet

ARTICLE Nz 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nz 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nz 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

ARTICLE Nz 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE Nz 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Cependant, les plantations de végétaux sont autorisées à condition de ne pas mettre en péril la stabilité des falaises à plus ou moins long terme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.**ARTICLE Nz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 14: dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est une zone équipée ou non, à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou de la valeur économique des terres.

Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement sont autorisés en application du 2° de l'article R. 123 – 12 du code de l'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

1. l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**art. R. 421-2 du code de l'urbanisme**)
2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, sont soumis à déclaration préalables, dans les cas visés à l'article **L. 130 – 1 du Code de l'Urbanisme**.

Sont interdits:

- Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.
- Les centrales de production d'électricité (centrale photovoltaïque au sol, éolien, biomasse...).

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans le secteur A :

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole.
- Les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- Les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels ou technologiques).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

- les constructions ou installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation.
- les affouillements, les exhaussements de sol et les installations classées soumises à déclaration après demande justifiée du pétitionnaire, nécessités par l'aménagement de la déviation de la RN 134 en traversée d'Arros et d'Asasp, ainsi que par les mesures concernant l'environnement
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de **6 m** de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.
- La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – RESEAUX D'ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, 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.

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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – RESEAUX DIVERS

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction et aménagement, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de **5 mètres** de la voie.

2 - Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3 - Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

Un recul de dimension différente peut toutefois être imposé, s'il contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres, apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour des conditions techniques ou pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Une implantation différente est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - dans l'ensemble de la zone A,

- pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **11 mètres**.

- pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **10 mètres**.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3- Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exécutaires suffisants.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone A :

1 – Les toitures :

Pour les constructions d'habitation, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 80 %** pour les constructions principales,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les matériaux de couvertures seront de teinte « noir ardoisé », et leur format devra être inférieur à 320 mm x 220 mm et d'épaisseur inférieure à 8 mm.

Les teintes des matériaux de couvertures des annexes seront le noir ardoisé ou le gris graphite.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Elles seront encastrées dans le plan de toiture.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, d'autres dispositions seront admises : les matériaux tels que le bac acier non ondulé dont les tons seront conforme avec la palette jointe en annexe, les bardeaux bois ou tous autres matériaux dans les tons de la palette jointe en annexe sont acceptés.

Les pentes des toitures devront avoir une pente minimale de 25 %.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et les extensions mesurées.

2 – Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes dans les teintes locales.

3. L'aspect des maçonneries :

Les murs des habitations principales seront enduits (aspect lissé) dans les teintes locales. Les parements, les bardages en bois ou les murs en galets apparents seront autorisés.

pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, les murs seront dans les teintes locales. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

4. Les clôtures :

Pour les bâtiments autour des sièges d'exploitations agricoles :

Seront préconisées :

- à l'alignement : les murets en galets ou maçonnés et enduits, de moins de 2 m de hauteur. Les murs bahut pourront être surélevés d'un grillage ou d'une grille jusqu'à une hauteur maximale de 2 m.

- en limites séparatives : les clôtures seront composées d'un grillage ou de murets en galets ou maçonneries inférieurs à 1 m pouvant être surélevés d'une grille ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de **1.80 m**.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Ces clôtures pourront être doublées par une haie vive, composée principalement d'essences locales.

Le recul du portail à 5 m de l'alignement des voies est obligatoire.

5 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article **L. 123 – 1 – 2 du code de l'Urbanisme**, le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

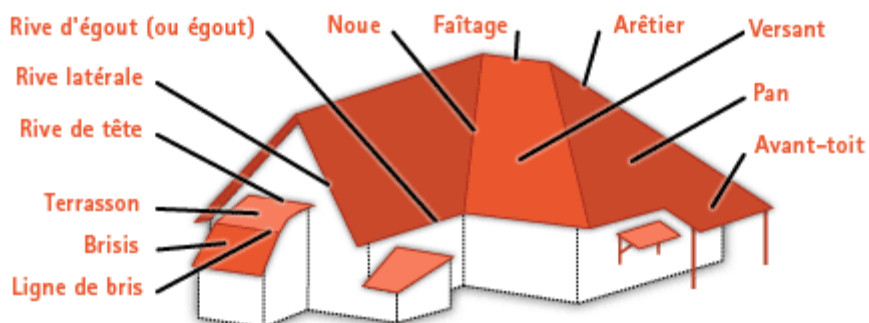
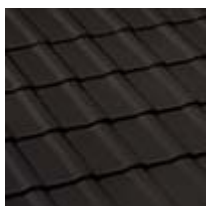
Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

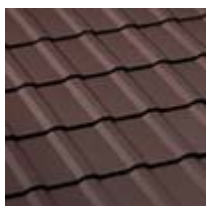
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Annexes

Insérées à titre de conseil

Annexe 1 : Couverture**1. Définitions****2. Coloris recommandés (références minimales)**

Noir



Brun foncé

Annexe 2 : Nuancier végétal

La liste suivante n'est pas exhaustive ; elle présente seulement les essences les plus courantes dans les paysages béarnais, ainsi que les variétés susceptibles de s'harmoniser avec les essences locales.

Arbres

<i>Arbres à grand développement</i>
Erable (champêtre, sycomore, plane)
Châtaignier
Chêne
Frêne (commun, à fleurs)
Hêtre
Tilleul (à grandes feuilles, à petites feuilles)
Marronnier
<i>Arbres à moyen développement</i>
Noyer
Pommier
Poirier
Cerisier
Prunier
Robinier
Merisier
Figuier
Bouleau
Laurier sauce
Néflier

Essences fleuries ponctuellement incorporées dans les haies.
Seringat
Lilas
Rosier rugueux
Hibiscus
Millepertuis
Corête du Japon
Bruyère arbustive
Abélia
Arbousier
Vitex agnus
Deutzia
Coronille
Oranger du Mexique
Cornouiller stolonifera
Hortensia
Camellia
Rhododendron

Arbustes

Amandier
Aubépine
Buis
Chèvrefeuille (japonica)
Arbre aux papillons
Cornouiller sanguin
Cognassier
Eglantier
Erable champêtre
Framboisier
Genet
Groseillier
Houx
Noisetier
Prunellier
Sureau
Troène
Néflier
Arbre aux faisans
Symphorine
Saule osier
Bourdaine

