

Commune d'

ARUDY



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.....
approuvant le PLU.



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - B.P.609 - 64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCi	18
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDi	23
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEi	28
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	32
8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	35
9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	41
10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	44
11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	46
12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nai	54
14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nbi	58

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Arudy.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le Code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

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

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

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

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

2) D'autres dispositions du Code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

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

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

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

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

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

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

Article L. 145-3 du Code de l'urbanisme portant sur les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne:

I. - Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

II. - Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. - Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.

IV. - Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels."

Article L421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

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

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

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

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

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

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

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

3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent les dispositions suivantes qui peuvent affecter les possibilités de construire :

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les zones d'aménagement concerté.

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

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- Le Code rural et forestier ;
- Le Code de la santé publique ;
- Le Code de l'environnement ;
- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- Le Code du patrimoine ;
- La législation sur l'activité commerciale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines U** suivantes :
 - **UA**, qui délimite le bourg ancien ;
 - **UB**, qui délimite le cadre bâti récent à dominante pavillonnaire ;

- **UCi, UDi et UEi** qui délimitent le cadre bâti soumis à des risques d'inondation ;
 - **UY**, qui délimite des terrains occupés par des activités artisanales ou industrielles et des équipements d'intérêt collectif (zone d'activités du *Touya*) ;
- **Les zones à urbaniser 1AU** suivantes :
 - **1AUa**, qui délimitent des terrains situés aux lieux-dits *Darre Campagne* et *Saint-Gaudens* ;
 - **1AUb**, qui délimitent des terrains situés au lieu-dit *Cout*, à l'Ouest de l'agglomération (quartier de la rue du *Touya*) ;
 - **1AUc et 1AUd**, qui délimitent des terrains situés aux lieux-dits *Plou* et *Saint-Michel*, anciennement occupés par une scierie et une carrière ;
 - **1AUy**, qui délimite des terrains situés à proximité de la zone d'activités du *Touya* et destinée à l'accueil d'activités ;
 - **La zone à urbaniser 2AU**, qui délimite des terrains situés aux lieux-dits *Bérestou* et *Plou*, au Nord-Est et au Sud-Ouest du bourg, et destinés à permettre une extension urbaine après modification ou révision du présent PLU ;
 - **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique ;
 - **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - **NL**, qui délimitent des terrains destinés aux activités de sport ou de loisirs et à l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ;
 - **NY**, qui délimitent des terrains où l'exploitation des richesses du sous-sol est autorisée ;
 - **Les zones naturelles et forestières Nai et Nbi**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui sont soumis à des risques d'inondation.

2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière	Commune
2	Extension du cimetière	Commune
3	Aire de sports	Commune
4	Un centre médico-social pour personnes âgées et une aire de sports	Commune
5	Voie nouvelle, à partir de la rue de la Gare	Commune
6	Voie nouvelle, à partir de la rue du Pont Germe	Commune
7	Voie nouvelle, à partir de l'avenue du Pourtalet	Commune
8	Voie nouvelle, à partir de la RD 920	Commune
9	Voie nouvelle, à partir de l'avenue du Pourtalet	Commune
10	Elargissement de la rue Saint-Michel	Commune
11	Voie nouvelle, à partir du C.R. dit de <i>Cout</i>	Commune
12	Aménagement de la RD 920	Département
13	Aménagement de la RD 920	Département
14	Aménagement de la RD 920	Département
15	Aménagement de la RD 920	Département
16	Aménagement de la RD 920	Département
17	Aménagement de la RD 920	Département
18	Aménagement de la RD 920	Département
19	Aménagement de la RD 920	Département
20	Aménagement de la RD 920	Département

- 3) Le présent PLU fixe l'emplacement réservé suivant, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-12 (c) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements :

LETTRE	NATURE DU PROGRAMME
A	Logements collectifs destinés à l'accueil de personnes âgées

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments) ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols 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 ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et bâtiments d'activités et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

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

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSANISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales, qu'il soit unitaire ou séparatif, n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ces dispositifs doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UA 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UA 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés à la limite de la voie et occuper au moins la moitié de la longueur de cette limite. Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou imposée dans le cas où la situation ou la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment en bordure de voie ou si les constructions, par leur configuration, présente un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à la limite de la voie ou en retrait.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Implantation par rapport à la rue des Pyrénées (RD 287)

Sur les terrains en limite avec la rue des Pyrénées, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette voie, hormis les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques.

3) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Est appliquée la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

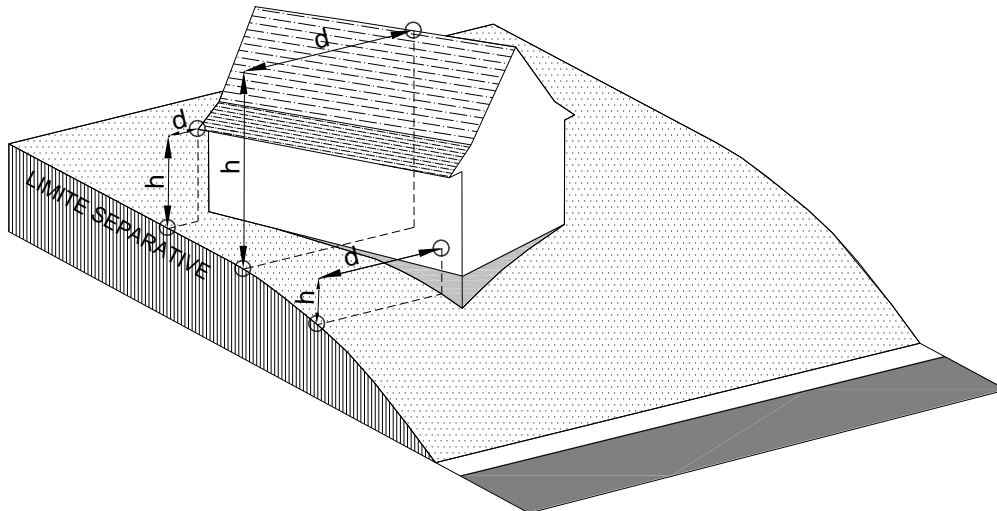
UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale.

Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...), des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et des piscines non couvertes.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la limite avec la voie, la distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

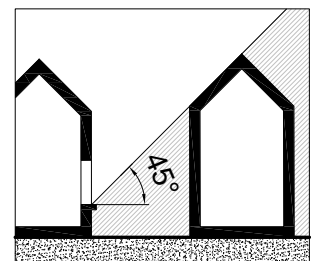
Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Toutefois, lorsque sur les terrains voisins de celui du projet et qui en sont séparés par une limite séparative latérale, il existe des bâtiments implantés en limite de voie dont la hauteur au faîtage est supérieure à 12 mètres, la hauteur des constructions implantées en limite de voie peut atteindre la moyenne des hauteurs de ces bâtiments voisins.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 %.

La couverture des constructions doit être soit en zinc soit en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide de machines à crépir dites "tyroliennes" sont interdits sauf dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante qui en serait déjà couverte.

3) Ouvertures

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garage ou de porches. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4) Clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée ne peut être inférieure à 0,60 mètre.

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

5) Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

UA 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En particulier, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

UA 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments) ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols 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 ;

UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et bâtiments d'activités et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

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

L'installation des caravanes ou des résidences mobiles est autorisée à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

Les opérations ou constructions projetées ne sont autorisées que si elles rendent possible ou, à tout le moins, ne compromettent pas la réalisation des voies nouvelles dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques des orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être 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.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSANISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UB 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UB 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à la limite de la voie ou en retrait.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

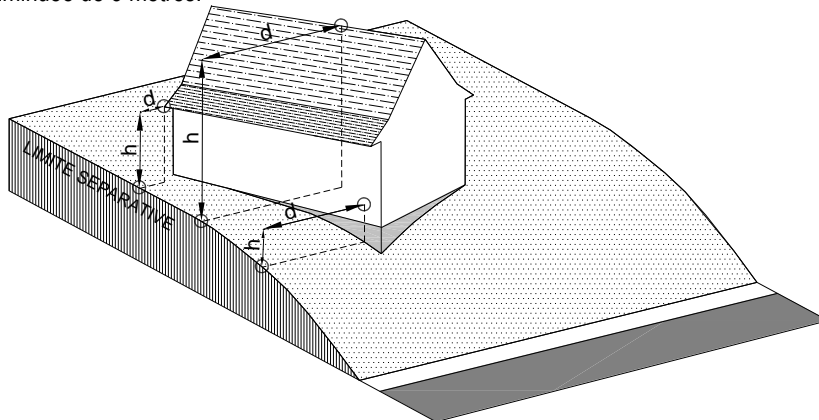
2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Est appliquée la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

UB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...), des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et des piscines non couvertes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

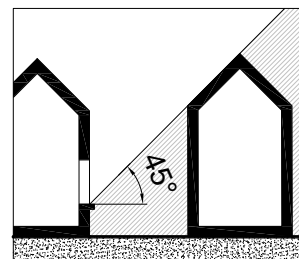
Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation (y compris les bâtiments annexes) ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UB 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 % ; il en est de même pour les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) qui peuvent en outre être couvertes par un toit terrasse ou aménagées en terrasse.

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

Pour les bâtiments à usage d'activités, la toiture peut aussi être entièrement en terrasse ou occultée par un acrotère (la forme du comble et le matériau de couverture étant alors indifférents).

Un aspect des constructions différent de celui résultant des trois alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide de machines à crépir dites "tyroliennes" sont interdits sauf dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante qui en serait déjà couverte.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

4) Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

5) Réfection ou extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins deux aires de stationnement, sauf en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dont chacun doit disposer d'au moins une aire de stationnement. De plus, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

UB 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCi

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

UCi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités (y compris agricoles) produisant ou stockant des produits dangereux tels qu'ils sont fixés par la nomenclature des installations classées et la réglementation sanitaire départementale ;
- Les installations relevant de l'application de la Directive Européenne n°96/82/C.E.E. du 9 décembre 1996 (dite SEVESO II), concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles ;
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains autres que les terrains de camping ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

UCi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

2) **Sont également autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions de quelque usage qu'elles soient (habitations, activités, établissements recevant du public, équipements collectifs...);
- les changements de destination ;
- La reconstruction des bâtiments après sinistre ;
- Les abris de jardin et les garages ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement de parcs, jardins et espaces verts ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les clôtures ;
- Les plantations d'arbres de haute tige espacés de plus de 7 mètres ;
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;

Aux conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires,
- Elles ne doivent pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,

- Les constructions doivent être mises hors d'eau, par réalisation d'un vide sanitaire ou par remblaiement (les caves et les sous-sols enterrés ou semi enterrés sont interdits). Le niveau à prendre en compte est celui de la cote de référence telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU, sauf pour les abris de jardin et les garages pour lesquels le niveau à prendre en compte est celui de la cote de référence moins 0,30 mètre, sans creusement du sol,
- Les installations techniques sensibles à l'eau doivent être situées au-dessus de la cote de référence telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU,
- Les nouveaux bâtiments (hormis les abris de jardin et les garages) doivent être implantés dans la partie la plus élevée du terrain et/ou au plus près des voies les desservant,
- Les installations et bâtiments d'activités ou les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes. Les entrepôts ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UCi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. La mise en place de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

UCi 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

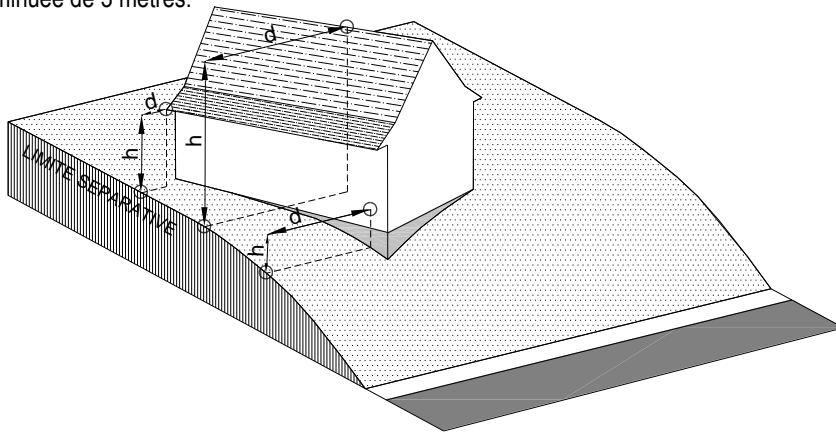
UCi 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

UCi 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...), des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et des piscines non couvertes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. L'implantation des constructions doit permettre un accès aux berges.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UCi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le choix d'implantation d'un ensemble de constructions doit prendre en compte la nécessité de conserver une transparence hydraulique en ménageant des espaces libres pour l'écoulement. On tiendra compte du fait que le niveau de crue est rehaussé entre les bâtiments et que la vitesse du courant est augmentée dans les rétrécissements.

Les bâtiments accolés sont autorisés s'ils sont édifiés dans le sens de l'écoulement des eaux avec les mêmes réserves que précédemment.

UCi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la propriété. Dans le cas de constructions réalisées sur remblaiement, l'emprise au sol à prendre en compte est celle des remblaiements.

UCi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

UCi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Volume des bâtiments

La plus grande longueur des bâtiments doit être orientée dans la direction des écoulements telle qu'elle est indiquée aux documents graphiques. Une régularité dans les volumes doit être recherchée.

2) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 % ; il en est de même pour les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) qui peuvent en outre être couvertes par un toit terrasse ou aménagées en terrasse.

Les toitures à pentes doivent être couvertes soit de zinc soit d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide de machines à crépir dites "tyroliennes" sont interdits sauf dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante qui en serait déjà couverte.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grillages avec un maillage d'au moins 10 cm / 10 cm tendus par des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Les clôtures végétales sont interdites. Toutefois, les clôtures de piscines ou d'autres installations dangereuses nécessaires à la sécurité et répondant aux normes en vigueur sont autorisées.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres.

UCi 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins deux aires de stationnement, sauf en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, dont chacun doit disposer d'au moins une aire de stationnement. De plus, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de 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.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

UCi 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UCi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDi

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

UDi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UDi 2.

UDi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

2) **Sont également autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement de parcs, de jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sports sans création de bâtiment ou de piscine publique ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les clôtures ;
- Les plantations d'arbres de haute tige espacés de plus de 7 mètres ;
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;

▪ **Concernant les constructions existantes :**

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes pour la mise hors d'eau des personnes et des biens (par exhaussement du premier niveau utile, construction d'un étage), sans création de logement supplémentaire ; le niveau à prendre en compte est celui de la cote de référence telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU ;
- L'extension des bâtiments "d'activité" directement liés à une exploitation agricole, dans la limite de 20% de l'emprise au sol à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- L'extension des autres constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de constructions).

▪ **Concernant les constructions futures :**

- Les abris de jardin et les garages sont autorisés au moins au niveau de la cote de référence (telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU) moins 0,30 mètre sans creusement du sol.

Aux conditions suivantes :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage (les remblaiements sont interdits),
- ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires,
- ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- ne pas conduire à une augmentation notable de la population.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UDi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. La mise en place de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

UDi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

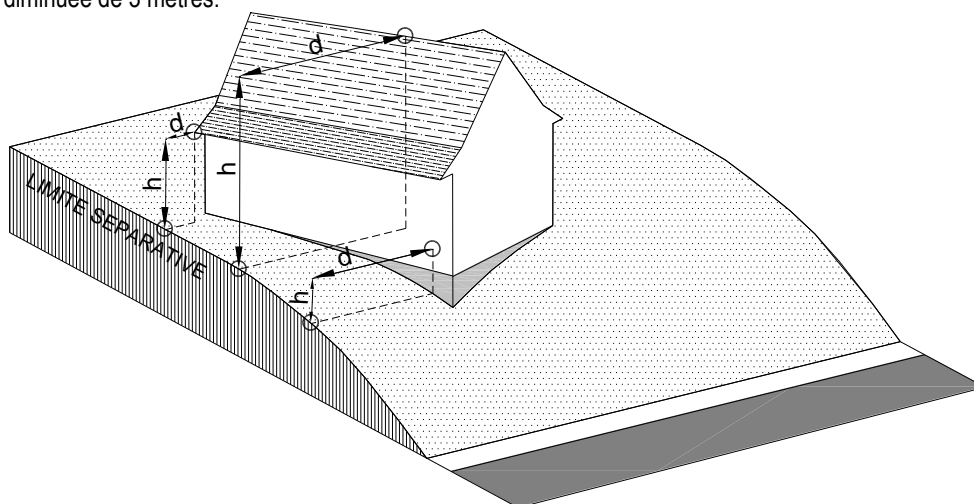
UDi 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

UDi 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...) et des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure du gave d'Ossau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. L'implantation des constructions doit permettre un accès aux berges.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UDi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le choix d'implantation d'un ensemble de constructions doit prendre en compte la nécessité de conserver une transparence hydraulique en ménageant des espaces libres pour l'écoulement. On tiendra compte du fait que le niveau de crue est rehaussé entre les bâtiments et que la vitesse du courant est augmentée dans les rétrécissements.

Les bâtiments accolés sont autorisés s'ils sont édifiés dans le sens de l'écoulement des eaux avec les mêmes réserves que précédemment.

UDi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la propriété. Dans le cas de constructions réalisées sur remblaiement, l'emprise au sol à prendre en compte est celle des remblaiements.

UDi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

UDi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Volume des bâtiments

La plus grande longueur des bâtiments doit être orientée dans la direction des écoulements telle qu'elle est indiquée aux documents graphiques. Une régularité dans les volumes doit être recherchée.

2) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 % ; il en est de même pour les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) qui peuvent en outre être couvertes par un toit terrasse ou aménagées en terrasse.

Les toitures à pentes doivent être couvertes soit de zinc soit d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide de machines à crépir dites "tyroliennes" sont interdits sauf dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante qui en serait déjà couverte.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Les grillages et clôtures végétales sont interdits. Toutefois, les clôtures de piscines ou d'autres installations dangereuses nécessaires à la sécurité et répondant aux normes en vigueur sont autorisées.

UDi 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

UDi 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UDi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEi

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

UEi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UEi 2.

UEi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

2) Sont également autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'aire de pique-nique ou de loisir sans création de bâtiment ou de piscine ;
- Les travaux de création ou de modification des infrastructures publiques et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Le déplacement ou la reconstruction des clôtures ;
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;

▪ Concernant les constructions existantes :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations pour la mise hors d'eau des personnes et des biens (par exhaussement du premier niveau utile, construction d'un étage), sans création de logement supplémentaire; le niveau à prendre en compte est celui de la cote de référence telle quelle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU ;
- L'extension des bâtiments de stockage de matériels et produits agricoles, dans la limite de 10 m² à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de constructions) ;

Aux conditions suivantes :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage (les remblaiements sont interdits),
- ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires,
- ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- ne pas conduire à une augmentation notable de la population.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UEi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. La mise en place de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

UEi 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UEi 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

UEi 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

UEi 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UEi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la propriété. En présence de constructions réalisées sur remblaiement, l'emprise au sol à prendre en compte est celle des remblaiements.

UEi 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

UEi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Volume des bâtiments

La plus grande longueur des bâtiments doit être orientée dans la direction des écoulements telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Une régularité dans les volumes doit être recherchée.

2) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 % ; il en est de même pour les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) qui peuvent en outre être couvertes par un toit terrasse ou aménagées en terrasse.

Les toitures à pentes doivent être couvertes soit de zinc soit d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide de machines à crépir dites "tyroliennes" sont interdits sauf dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante qui en serait déjà couverte.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Les grillages et clôtures végétales sont interdits. Toutefois, les clôtures de piscines ou d'autres installations dangereuses nécessaires à la sécurité et répondant aux normes en vigueur sont autorisées.

UEi 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

UEi 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UEi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les clôtures ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

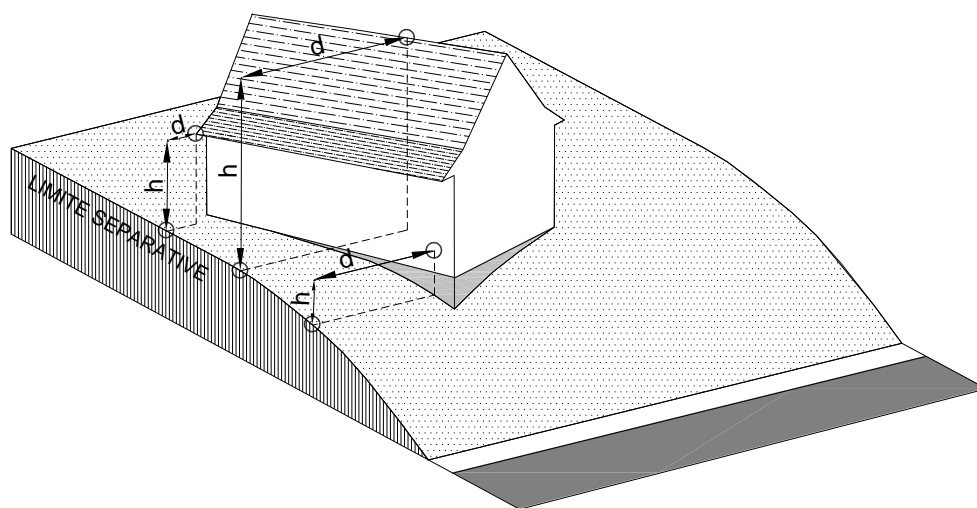
Il n'est pas fixé de règle.

UY 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

UY 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UY 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois ou en métal peint...).

UY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

L'implantation d'une nouvelle activité ou d'un équipement d'intérêt collectif doit être accompagnée de la création d'une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

UY 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de règle.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU**

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux à destination industrielle ;
- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes (notamment pour la mise aux normes des bâtiments) ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (ou au secteur) permettant la desserte des constructions qui y sont admises. Toutefois, parmi ces occupations ou utilisations du sol, les suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités ou les équipements collectifs, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ou à créer ;
- Les parcs d'attractions, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

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

Les opérations ou constructions projetées ne sont autorisées que si elles rendent possible ou, à tout le moins, ne compromettent pas la réalisation des voies nouvelles dont le tracé indicatif figure sur les documents graphiques des orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

Il peut également être 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.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

▪ Dans les secteurs 1AUa :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au plus 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les annexes, l'extension des bâtiments existants ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

▪ Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

▪ Dans les secteurs 1AUd et 1AUe :

Sur les terrains en limite avec la rue du Parc National (RD 920), les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette voie.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les annexes, l'extension des bâtiments existants ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

▪ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Les dispositions de l'article 1AU6 sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

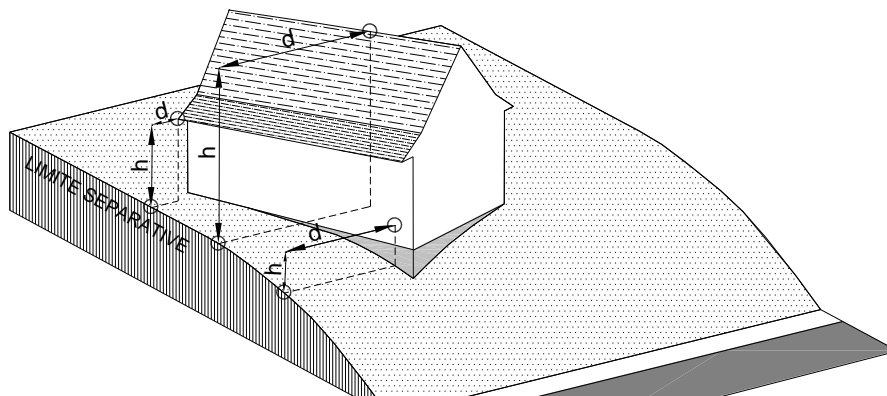
Est appliquée la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

▪ Dans les secteurs 1AUa :

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...), des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et des piscines non couvertes.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la voie, la distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de la règle précédente si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

▪ **Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :**

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...), des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et des piscines non couvertes.

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres.

Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de la règle précédente si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

▪ **Dans les secteurs 1AUd et 1AUe :**

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception des saillies (telles que débords de toit, contreforts...), des annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et des piscines non couvertes.

▪ **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

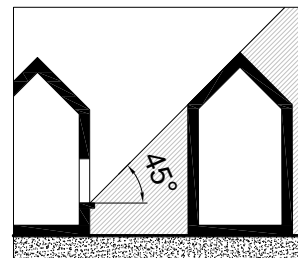
Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les dispositions de l'article 1AU7 sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.



1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Cette disposition est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ **Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUd :**

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

▪ **Dans le secteur 1AUd :**

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

▪ **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 % ; il en est de même pour les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) qui peuvent en outre être couvertes par un toit terrasse ou aménagées en terrasse.

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

Dans le secteur 1AUe, pour les bâtiments à usage d'activités, la toiture peut aussi être entièrement en terrasse ou occultée par un acrotère (la forme du comble et le matériau de couverture étant alors indifférents).

Un aspect des constructions différent de celui résultant des trois alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide de machines à crépir dites "tyroliennes" sont interdits.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

▪ **En outre, dans les secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe :**

La clôture avec les espaces verts, collectifs ou publics, doit être constituée d'un grillage sans fondations apparentes.

4) Réfection ou extension d'une construction existante

L'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés peuvent être identiques à ceux de la construction d'origine.

1AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

Chaque nouveau logement doit disposer d'au moins deux aires de stationnement. Toutefois, une seule aire de stationnement par logement est demandée en cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

1AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

▪ **Dans les secteurs 1AUc et 1AUd :**

Les haies plantées en bordure de voie ou en limite séparative doivent être composées d'essences champêtres.

1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AUy**

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

1AUy 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1AUy2.

1AUy 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existant à la périphérie de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements permettant la desserte de l'opération ou des constructions qui y sont admises :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt, à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension ;
- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les clôtures ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1AUy 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1AUy 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSANISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

1AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

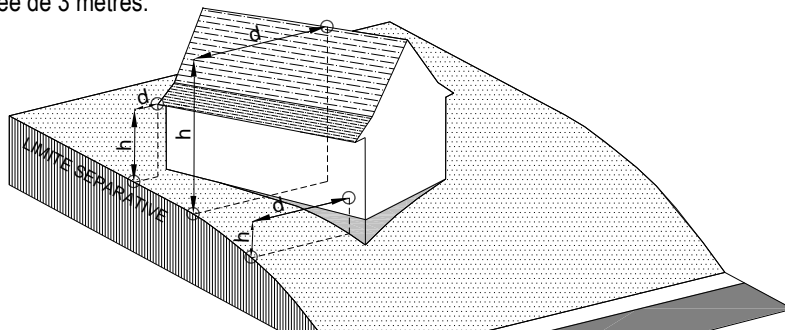
Il n'est pas fixé de règle.

1AUy 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

1AUy 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

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

AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

1AUy 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

1AUy 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois ou en métal peint...).

1AUy 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

L'implantation d'une nouvelle activité ou d'un équipement d'intérêt collectif doit être accompagnée de la création d'une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

1AUy 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les projets doivent, le cas échéant, être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2AU**

Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à la limite de la voie ou en retrait.

2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A**

5) Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A 2 et des suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités pastorales et forestières ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les clôtures.

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres d'un bâtiment d'élevage existant.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions règlementaires de la salubrité publique.

A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

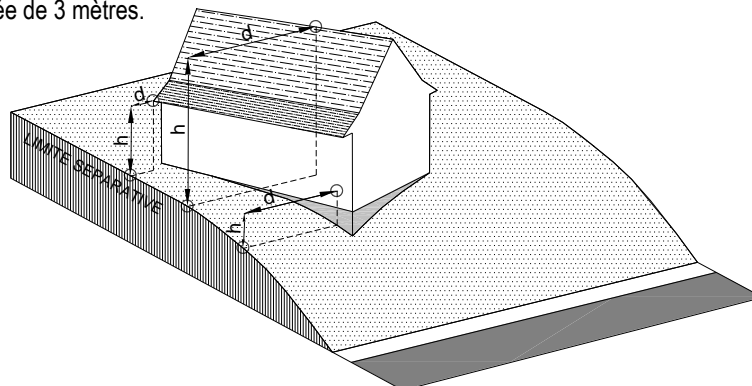
Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Est appliquée la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative

Lorsque la limite séparative correspond au milieu d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge la plus proche. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal des habitations doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 %. La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 30%.

La toiture des habitations doit être couverte soit de zinc soit d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage (à l'exception des serres) doit être de couleur ardoise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

3) Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

4) Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

6) Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2 et des suivantes :

- **Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs NY et NL :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières ;
 - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - Les clôtures.
- **Dans les secteurs NY :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - Les clôtures.
- **Dans les secteurs NL :**
 - Les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air ;
 - Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
 - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la Surface Hors Œuvre Brute existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
 - les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - Les clôtures.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs NY :**

Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres des bâtiments existants.

Les habitations et les gîtes ruraux par changement de destination des bâtiments existants sont autorisés à condition que ces derniers présentent un intérêt architectural ou patrimonial, qu'ils ne se situent pas à plus de 100 mètres des réseaux publics d'eau potable et d'électricité et que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.

- **Dans les secteurs NL :**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.

N 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie.

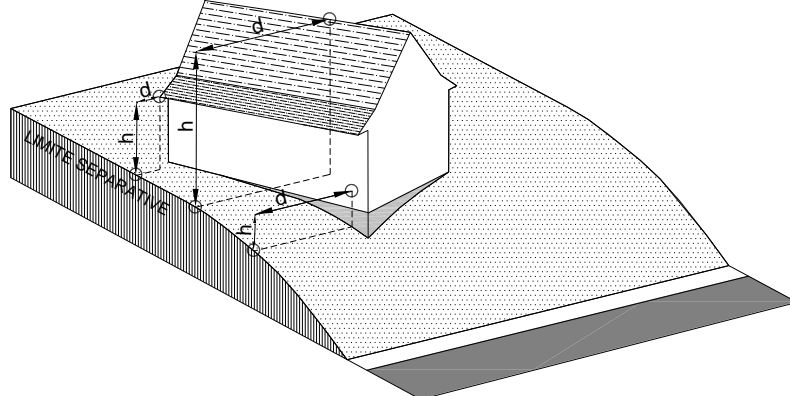
Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Est appliquée la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance (d) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considéré au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points diminuée de 3 mètres.



Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Lorsque la limite séparative correspond au milieu d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge la plus proche. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques ainsi que, dans les secteurs NY, pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal des habitations doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 %. La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 30%.

La toiture des habitations doit être couverte soit de zinc soit d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage (à l'exception des serres) doit être de couleur ardoise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

3) Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

4) Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

▪ Dans l'ensemble de la zone hormis en secteur NY :

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les projets doivent, le cas échéant, être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU.

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Nai**

7) Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Nai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Nai 2.

Nai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

2) **Sont également autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement de parcs, de jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sports sans création de bâtiment ou de piscine publique ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les clôtures ;
- Les plantations d'arbres de haute tige espacés de plus de 7 mètres ;
- Les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;

▪ **Concernant les constructions existantes :**

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes pour la mise hors d'eau des personnes et des biens (par exhaussement du premier niveau utile, construction d'un étage), sans création de logement supplémentaire ; le niveau à prendre en compte est celui de la cote de référence telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU ;
- L'extension des bâtiments "d'activité" directement liés à une exploitation agricole, dans la limite de 20% de l'emprise au sol à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- L'extension des autres constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire et à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de constructions).

▪ **Concernant les constructions futures :**

- Les abris de jardin et les garages sont autorisés au moins au niveau de la cote de référence (telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU) moins 0,30 mètre sans creusement du sol.

Aux conditions suivantes :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage (les remblaiements sont interdits),
- ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires,
- ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- ne pas conduire à une augmentation notable de la population.

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Nai 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. La mise en place de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

Nai 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

Nai 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

Nai 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un cours d'eau ou d'un canal, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres de la berge. Une implantation différente est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nai 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le choix d'implantation d'un ensemble de constructions doit prendre en compte la nécessité de conserver une transparence hydraulique en ménageant des espaces libres pour l'écoulement. On tiendra compte du fait que le niveau de crue est rehaussé entre les bâtiments et que la vitesse du courant est augmentée dans les rétrécissements.

Les bâtiments accolés sont autorisés s'ils sont édifiés dans le sens de l'écoulement des eaux avec les mêmes réserves que précédemment.

Nai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la propriété. Dans le cas de constructions réalisées sur remblaiement, l'emprise au sol à prendre en compte est celle des remblaiements.

Nai 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques

Nai 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Volume des bâtiments

La plus grande longueur des bâtiments doit être orientée dans la direction des écoulements telle qu'elle est indiquée aux documents graphiques. Une régularité dans les volumes doit être recherchée.

2) Toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal des habitations doit être d'au moins 80 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 50 %. La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 30%.

La toiture des habitations doit être couverte soit de zinc soit d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Celle des constructions destinées à un autre usage doit être de couleur ardoise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m² de Surface Hors Oeuvre Brute (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres. Les grillages et clôtures végétales sont interdits. Toutefois, les clôtures de piscines ou d'autres installations dangereuses nécessaires à la sécurité et répondant aux normes en vigueur sont autorisées.

Nai 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

Nai 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Nai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

14. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Nbi**

8) Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Nbi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Nbi 2.

Nbi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires.

2) Sont également autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'aire de pique-nique ou de loisir sans création de bâtiment ou de piscine ;
- Le déplacement ou la reconstruction des clôtures ;
- Les travaux de création ou de modification des infrastructures publiques et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;

▪ Concernant les constructions existantes :

- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sans création de logement supplémentaire ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations pour la mise hors d'eau des personnes et des biens (par rehaussement du premier niveau utile, construction d'un étage), sans création de logement supplémentaire ; le niveau à prendre en compte est celui de la cote de référence telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation figurant en annexe du présent PLU ;
- L'extension des bâtiments de stockage de matériels et produits agricoles, dans la limite de 10 m² à condition de ne pas avoir bénéficié d'un précédent agrandissement depuis la date de mise en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de constructions) ;

Aux conditions suivantes :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage (les remblaiements sont interdits),
- ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires,
- ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- ne pas conduire à une augmentation notable de la population.
-

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

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'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être 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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Nbi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET, LE CAS ECHEANT, DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

5) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

6) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. La mise en place de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

7) Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

Nbi 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

Nbi 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à la limite de la voie ou en retrait.

Nbi 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Nbi 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Nbi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la superficie de la propriété. En présence de constructions réalisées sur remblaiement, l'emprise au sol à prendre en compte est celle des remblaiements.

Nbi 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques

Nbi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Volume des bâtiments

La plus grande longueur des bâtiments doit être orientée dans la direction des écoulements telle qu'elle est indiquée au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Une régularité dans les volumes doit être recherchée.

2) Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

3) Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec des poteaux distants d'au moins 2 m. Les grillages et clôtures végétales sont interdits. Toutefois, les clôtures de piscines ou d'autres installations dangereuses nécessaires à la sécurité et répondant aux normes en vigueur sont autorisées.

Nbi 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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.

Nbi 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Nbi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.