

P.L.U.


Plan Local d'Urbanisme

BERNADETS

4

Règlement

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
<i>07/04/2008</i>	<i>28/07/2016</i>	<i>13/03/2019</i>	<i>04/04/2019 au 07/05/2019</i>	
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue				

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.

PREAMBULE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Chapitre 1 ZONE UB Secteur UBe

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES
Chapitre 1 ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
Chapitre 1 ZONE A Secteur Ap

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
Chapitre 1 ZONE N Secteur Ne

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.

Intitulé P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Art

- | | |
|-----------|---|
| 1 | OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES |
| 2 | OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES |
| 3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC |
| 4 | CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS |
| 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION
Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014. |
| 6 | REGLEMENT
OU DOCUMENT
GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
| 7 | REGLEMENT
OU DOCUMENT
GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
| 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE |
| 9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS |
| 10 | HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS |
| 11 | ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS
PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU) |
| 12 | OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT |
| 13 | OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS |
| 14 | COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014. |
| 15 | Articles ajoutés Loi Grenelle 2
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES |
| 16 | OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES |

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont **les constructions, à destination de :**

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **les équipements collectifs**

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Liste non exhaustive.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

Le logement est défini du point de vue de son utilisation, en lien avec une activité.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc. (**piscines non couvertes non comprises**). L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme éléments du paysage**; L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement

Ces espaces si ils sont boisés sont soumis à la même réglementation que les E.B.C.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public, pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB -

Cette zone recouvre les parties résidentielles de la commune.

Elle est principalement destinée à la construction d'habitation, services, commerces.

Il est distingué :

- **Le secteur UBe** est plus particulièrement destiné aux équipements d'intérêt général ainsi qu'aux commerces, services à la population

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation en secteur UBe**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Les affouillements et exhaussements de sols en dehors de ceux nécessaires aux travaux d'intérêt collectif et aux constructions autorisées sont interdits.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Le long des cours d'eau indiqués au plan par un trait bleu, les constructions et clôtures doivent respecter un recul d'au moins 8 m par rapport à l'axe du cours d'eau.

Dans les zones sensibles aux inondations par remontée de nappes, notamment référencées dans georisques.gouv.fr, les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque inondation.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- Les commerces et services de proximité doivent s'implanter dans le secteur UBe ou dans la zone UB jouxtant le secteur UBe du centre-bourg

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m² d'emprise au sol
- les annexes telles que abris de jardin, garage, (etc), n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25m².
- les locaux et abris containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement avec maintien à minima de 1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface,

Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (bâti d'intérêt architectural et/ou patrimonial) sont soumis à permis de démolir.

Zone UB

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

Les voies dont la destination est de revenir dans le domaine public ne peuvent être envisagées en impasse sauf pour des raisons techniques empêchant toute autre disposition

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute division d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ayant pour conséquence de créer des terrains enclavés ou non desservis (au sens de l'accès ou des autres réseaux) est interdite.

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Un avis préalable du SPANC est nécessaire avant toute délivrance des autorisations d'urbanisme.

En particulier, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes conformément notamment à l'arrêté du 07/09/09, modifié par celui du 07/03/12, avec avis du SPANC compétent. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11."

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

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

3 – Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle et l'infiltration de ces eaux doit être privilégiée si possible, ce qui n'est pas incompatible avec leur récupération.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux sont ensevelis.

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

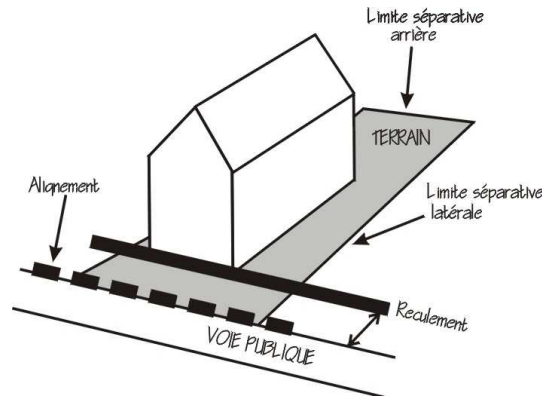
ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règle

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

A l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- **retrait minimum de 5 mètres** de l'emprise de la voie publique ou de l'alignement des voies existantes ou projetées.



Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Les extensions de bâtiments existants implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment principal.
- Les locaux à ordures ménagères sous réserve de respecter de la sécurité publique et routière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- En **secteur UBe** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

En l'absence de cours d'eau, et à l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- **soit en limite séparative,**
- **soit avec un retrait minimum de 3 m**

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher n'excède pas 20m², pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Pour les terrasses couvertes non closes n'excédant pas 2m⁵⁰ à l'égout du toit et 3m au faitage
- En **secteur UBe** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

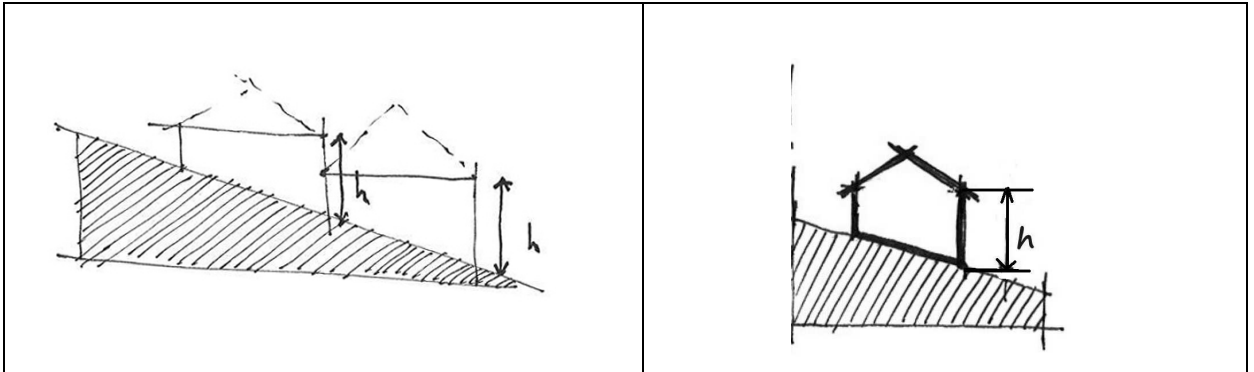
Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la surface du terrain
En secteur UBe, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'intérêt collectif

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7m00 à l'égout du toit**
 La hauteur est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction



En secteur UBe, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments d'intérêt collectif

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas d'une pente naturelle de terrain au droit de l'emprise du bâtiment > 10%
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m au faitage.
 Dans le cas d'annexes implantées en limite séparative et adossées à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra excéder 3,50 m sans toutefois être supérieure à la construction contiguë.

Les clôtures

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

- Les murs traditionnels enduits dont la hauteur est comprise entre 1,20 et 1,50 m.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, bourdaine, aubépine, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1m80m, 1m50 dans le cas d'un mur maçonné.
 Dans tous les cas, cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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 - De même, l'autorisation de lotir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Pour les extensions des constructions existantes, ainsi que pour les annexes (garage, abri de jardin, etc...) les caractéristiques de la construction principale existante pourront être reconduites afin d'assurer l'homogénéité de l'ensemble.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux (hors menuiseries et ferronneries)

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Les toitures

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) dépassant 20m² auront une pente de 60% minimum. Les toitures en pentes représenteront au minimum 80% de l'ensemble de la toiture de l'habitation (hors annexe).

Pour les extensions ou réhabilitations des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) dépassant 20 m², existantes au jour de l'approbation du PLU, les pentes des toitures pourront avoir un pourcentage moins important pour des considérations techniques liées à la construction d'origine.

Les couvertures des toits en pente des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, etc..) de 60% mini et dépassant 20m², seront réalisées en tuiles de terre cuite ou en ardoises ou en métal. Celles-ci devront présenter l'aspect lisse de la tuile plate traditionnelle locale, en excluant les tuiles présentant de forts reliefs (tuile canal par exemple). Les couleurs claires sont exclues.

Dans le cas des extensions et des réfections de toitures existantes, le matériau d'origine pourra être repris.

Les couleurs des matériaux de couvertures utilisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, etc..) , et toutes les autres constructions seront traditionnelles (noir pour les ardoise, ou bleu ardoise, brun, rouge vieilli ou brun vieilli pour les tuiles). La couleur sera homogène.

Si la conception du bâtiment intègre des dispositifs qui favorisent une construction économe en énergie (toiture végétalisée, énergie solaire) , tout en ne dénaturant pas le site sur lequel elle est implantée, les dispositifs concernant les pentes des toitures peuvent ne pas être appliqués.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit d'un mur bahut maçonné (de 80cm de haut maximum) surmonté d'une grille et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences local. L'idée est de laisser une certaine transparence et de ne pas occulter complètement la vue entre les espaces pour éviter le cloisonnement.

Soit un mur traditionnel enduit, soit une haie vive

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de haut. Elles ne doivent pas occulter totalement la vue entre espace public et espace privé. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque
● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

par touches non dominantes

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 ter B Rue d'Etigny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Le stationnement sur les espaces publics est admis

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Lotissement :

Une demi-place par lot de lotissement prévu sur les espaces communs ou publics.

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

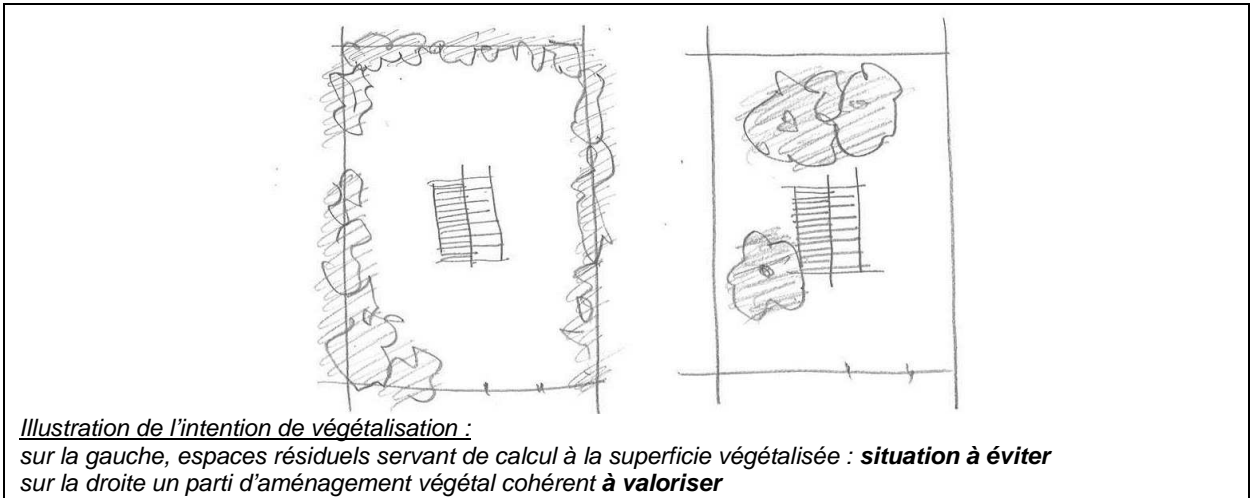
Les boisements, alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan comme «éléments du paysage», repérés et figurés sur les documents graphiques par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts (à raison de 1 arbre minimum pour 4 places)

Pour toutes opérations d'urbanisation s'il existe des espaces libres communs (lotissement,...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 10% de la superficie de l'unité foncière d'origine constructible. Ces espaces libres seront d'un seul tenant et formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Les parties de terrain non construites (hors circulation et stationnement) doivent être végétalisées et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

En zone **UB**, plus de **30% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée.**



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est principalement destinée à la construction de logements à plus long terme.

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée.

*Cette ouverture interviendra, en principe à moyen/long terme, par la **modification du Plan Local d'Urbanisme**, après une étude d'urbanisation et du programme d'équipements pour la viabilité et les réseaux.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdits :

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

Zone 2AU

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

La marge de reculement est de **5 m minimum à partir de la limite de propriété** .

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou imposées;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative

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

Néant

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : château d'eau, antennes, etc... est limitée à **12m**.

**ARTICLE 2AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS
PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE
PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS
SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE
(ARTICLE 123.11 DU CU)**

Néant

ARTICLE 2AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Néant

ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distingué :

- un secteur **Ap** correspondant aux espaces agricoles protégés pour leurs valeurs paysagères et d'entrée de village

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL –

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

Dans les zones sensibles aux inondations par remontée de nappes, notamment référencées dans georisques.gouv.fr, les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque inondation.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux dans la zone inondable indiquée au plan de zonage
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large par rapport à l'axe du cours d'eau visant notamment à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- Dans les espaces de zone inondable reportée au plan graphique par une trame, les constructions nouvelles sont interdites et les extensions sont autorisées dès lors qu'elles garantissent la prise en compte du risque sans créer de nouvelles surfaces habitables exposées. Sur les espaces concernés par cette trame, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et infrastructures publiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- En secteur Ap, seules les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées.

Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :

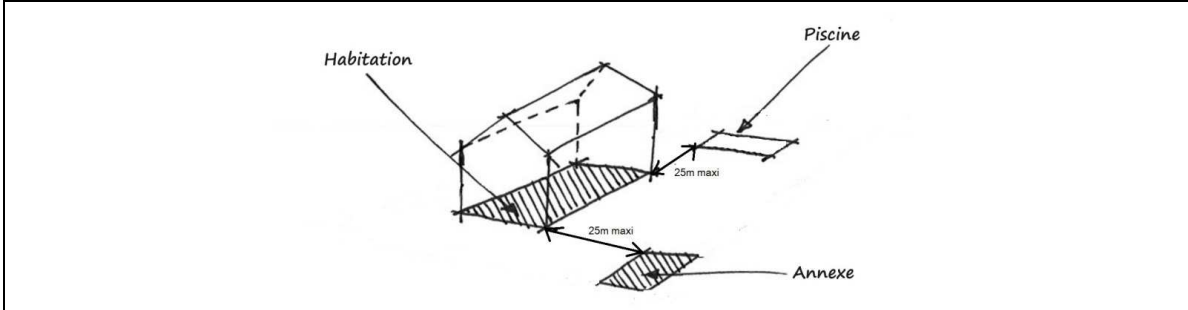
Toutes les constructions et aménagement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés sous forme de constructions nouvelles, extension, annexe, transformation d'un édifice existant, changement de destination sous réserve d'en justifier la nécessité

Les habitations non liées à l'exploitation agricole

sont admises uniquement sous forme de :

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m²** d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière, et à une distance maximale de 25m de l'habitation existante. Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Illustration de la règle : emprise au sol en hachuré



- **extension, limitée à 30% de l'emprise au sol existante**, accolée au bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, et à 50m² d'emprise au sol supplémentaire
- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU : adaptation du volume dans la limite de **30% de l'emprise au sol de l'habitation existante**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Un avis préalable du SPANC est nécessaire avant toute délivrance des autorisations d'urbanisme.

En particulier, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes conformément notamment à l'arrêté du 07/09/09, modifié par celui du 07/03/12, avec avis du SPANC compétent. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

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

b) - Eaux pluviales -

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle et l'infiltration de ces eaux doit être privilégiée si possible, ce qui n'est pas incompatible avec leur récupération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

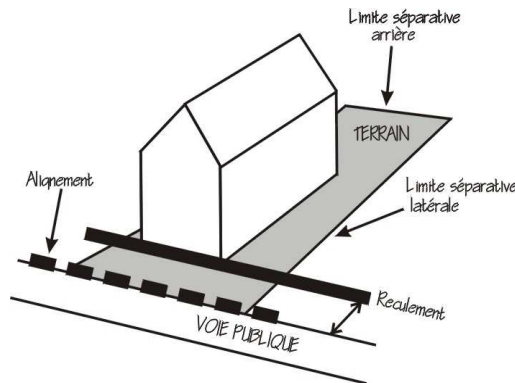
Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter en reculement à une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement des voies



2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ou si cela est justifié par des considérations techniques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent s'implanter **en limite ou à 4m** au moins de ces limites.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux est imposé pour toute construction nouvelle et extension. Cette disposition ne s'applique pas aux moulins.

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

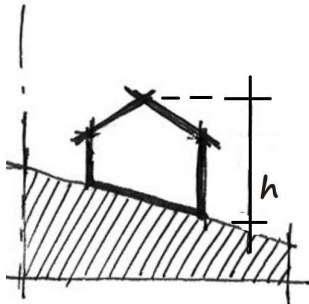
La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9m au faitage** ,
 Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles spécifiques ni aux ouvrages techniques.



Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**.

Les extensions doivent rester dans la continuité de hauteur de l'édifice principal existant soit en s'inscrivant dans la pente de toit, soit par un module d'extension dont la hauteur ne dépasse pas la hauteur de l'édifice principal existant. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension par rehaussement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1 - *L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 - *De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.*

3) *L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.*

Les règles ci-dessous s'appliquent aux **parties de bâtiments d'habitation**

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limitée à deux.

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas , soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'activité agricole

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les enduits doivent être de ton clair.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés

Les bardages métalliques doivent être pré laqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Coloration :

Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites.

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque
● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

par touches non dominantes

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

Atelier Architecture et Paysage 76 ter B Rue d'Etigny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les haies d'enceinte sont interdites.

Les boisements figurés au plan comme «éléments du paysage» , repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La **zone N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

Il est distingué

- un **secteur Ne** destiné à des équipements publics d'aménagement hydraulique en lien avec les ruissellements notamment

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

Pour les arbres isolés identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par une fleur verte), l'abatage ou l'arrachage doit être évité dans la mesure du possible. Si il est justifié pour des raisons de sécurité, il doit être suivi par une plantation d'un arbre de même essence dans un rayon de 10m de l'implantation d'origine, d'un sujet d'une taille au moins de 2 m de haut.

Dans les espaces de zone inondable reportée au plan graphique par une trame, les constructions nouvelles sont interdites et les extensions sont autorisées dès lors qu'elles garantissent la prise en compte du risque sans créer de nouvelles surfaces habitables exposées.

Sur les espaces concernés par cette trame, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

Dans les zones sensibles aux inondations par remontée de nappes, notamment référencées dans georisques.gouv.fr, les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque inondation.

ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux dans la zone inondable indiquée au plan de zonage
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et infrastructures publiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
- En secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et infrastructures publiques nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement ou de l'érosion des terres, les cheminements doux assurant les liaisons avec le maillage existant.

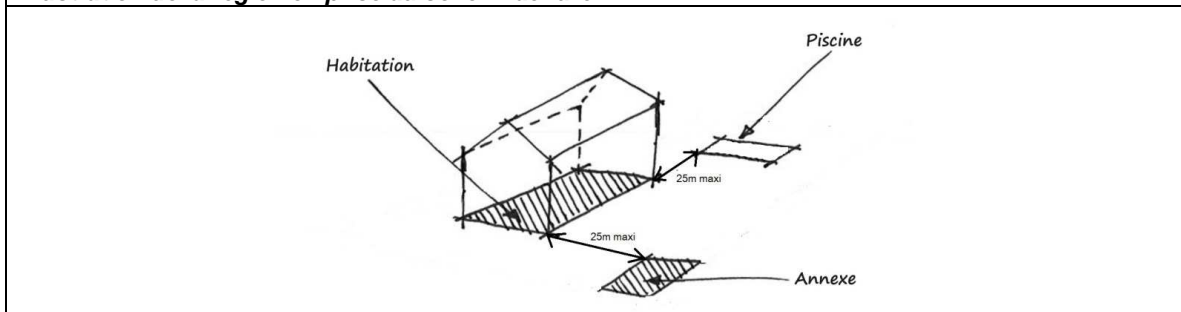
ZONE N

Les habitations existantes peuvent faire l'objet de :

sont admises uniquement sous forme de :

- **annexe** à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de **50m²** d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière, et à une distance maximale' de 25m de l'habitation existante. . Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**.

Illustration de la règle : emprise au sol en hachuré



- **extension, limitée à 30% de l'emprise au sol existante**, accolée au bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, et à 50m² d'emprise au sol supplémentaire

- **adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU : adaptation du volume dans la limite de **30% de l'emprise au sol de l'habitation existante**

Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

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

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis sous réserve d'être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Un avis préalable du SPANC est nécessaire avant toute délivrance des autorisations d'urbanisme. En particulier, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes conformément notamment à l'arrêté du 07/09/09, modifié par celui du 07/03/12, avec avis du SPANC compétent. A noter que pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h, seul le rejet en milieu hydraulique superficiel permanent (cours d'eau) pourra être autorisé, sous conditions (étude spécifique démontrant qu'aucune autre solution n'est possible, rejet immergé, etc ...) et conformément à l'Arrêté préfectoral du 26/05/11."

ZONE N

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

b) - Eaux pluviales -

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle et l'infiltration de ces eaux doit être privilégiée si possible, ce qui n'est pas incompatible avec leur récupération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de **5m** par rapport à l'axe de la voie
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ou des risques (notamment en bordure des cours d'eau).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

- Les constructions sont implantées **sur la limite séparative ou à 3 m au moins** de cette limite.

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

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement de 3m.

Un recul de 10 m par rapport à l'axe des ruisseaux est imposé pour toute construction nouvelle et extension. Cette disposition ne s'applique pas aux moulins.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles autres que celles visées à l'article 2.

ZONE N

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **9m au faitage**

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**.

Les extensions doivent rester dans la continuité de hauteur de l'édifice principal existant soit en s'inscrivant dans la pente de toit, soit par un module d'extension dont la hauteur ne dépasse pas la hauteur de l'édifice principal existant. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension par rehaussement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Volumes

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les façades

Le nombre de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limitée à deux.

Les couleurs des façades des annexes (garages, abris de jardin, etc..) devront être identiques à celles de l'habitat.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

ADOPTER LES COULEURS LOCALES

POUR LES FAÇADES

pour les couleurs exactes se référer à la colorithèque
 ● Echantillons non présents dans la colorithèque

POUR LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

ferronneries seulement

QUELQUES HARMONIES POSSIBLES

à éviter association de couleur à connotation provençale

par touches non dominantes

Atelier Architecture et Paysage 76 ter B Rue d'Etigny 64000 PAU – Tél / Fax 05 59 62 18 74

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT-

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Les haies d'enceinte sont interdites.

Les boisements figurés au plan comme «éléments du paysage», repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme par une trame de petits ronds sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre (1 arbre pour 4 places)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet