

Commune de  
**BORDERES**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**4. REGLEMENT**

---

Vu pour être annexé a la délibération du Conseil Municipal en date du  
..... approuvant le Plan Local d'Urbanisme

---



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

## SOMMAIRE

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>             | <b>2</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b> | <b>8</b> |
| CHAPITRE I - ZONE UA .....                      | 9        |
| CHAPITRE II - ZONE UB .....                     | 14       |
| CHAPITRE III - ZONE 1AU .....                   | 19       |
| CHAPITRE IV - ZONE 2AU .....                    | 23       |
| CHAPITRE V- ZONE A .....                        | 25       |
| CHAPITRE VI - ZONE N .....                      | 29       |

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BORDERES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions applicables aux dites 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 ou démolé depuis moins de 10 ans 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. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :**

"Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat."

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions."

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

**Article L. 421-5 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."

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

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

- Les 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.

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, dispensés ou être subordonnés 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 et le règlement sanitaire départemental,
- le code de l'environnement,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code du patrimoine.

#### **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 est exposé ci-après s'applique sont les suivantes :

**Les zones urbaines** sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la **zone UA** correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne. Le secteur UAi correspond à la partie comprise dans la zone verte du PPRI ;
- la **zone UB** correspond aux extensions du bourg. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire. Le **secteur UBi** regroupe les terrains de la zone concernés par le PPRI, le **secteur Uba** distingue les terrains desservis par le réseau public d'assainissement collectif et le **secteur UBs** correspond à l'emprise du terrain de sports et des aménagements nécessaires à son fonctionnement.

**Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, de manière immédiate (au fur et à mesure de l'équipement des terrains et à condition de ne pas empêcher ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement) ou de manière différée (après modification ou révision du PLU, dans les secteurs insuffisamment équipés en périphérie) :

- la **zone 1AU** correspond à la périphérie immédiate de la zone U. Elle est destinée à une urbanisation rapide. Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement ;
- la **zone 2AU** : les réseaux sont insuffisants en périphérie immédiate de la zone, les terrains pourront être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

**La zone agricole** est dite zone A. Elle a vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le **secteur Ai** correspond aux terrains concernés par le PPRI.

**La zone naturelle** est dite zone N. Elle comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels. Différents secteurs sont compris dans la zone N : le **secteur Ni** identifie les berges inondables et naturelles du Lagoin (périmètre du PPRI), le **secteur Nh** correspond aux habitations isolées en zone agricole n'ayant aucun lien avec cette activité, le **secteur Nhi** désigne celles qui sont situées dans le périmètre du PPRI et le **secteur Nei** correspond à l'espace de loisirs et d'équipements publics situé dans le périmètre du PPRI.

- 2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics.

| NUMERO | DESTINATION                  | COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE |
|--------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1      | Création d'une voie publique | Commune                                       |
| 2      | Création d'une voie publique | Commune                                       |

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

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **LEXIQUE DE TERMES UTILISÉS DANS LE RÉGLEMENT**

Le lexique ci-après a pour objet de préciser la portée de termes et notions techniques employés dans le présent règlement.

##### *ACCÈS*

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain donnant directement sur la voie de desserte (portail, porte de garage), soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte).

##### *ANNEXE*

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

##### *EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol est 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.

##### *SURFACE DE PLANCHER*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### *VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION*

Par voies ouvertes à la circulation, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES**

## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA délimite le cadre bâti de valeur patrimoniale dans la partie la plus ancienne du bourg, avec un secteur spécifique UA<sub>i</sub> concerné par la zone verte du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI).

### Rappel :

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- 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 ;
  - Le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

De plus, **dans le secteur UA<sub>i</sub>**, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement de la zone verte du PPRI.

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

Sont autorisés :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions et installations industrielles et artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles, à condition d'être liés à une exploitation existante, d'être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation (sauf considérations techniques dûment justifiées) et de ne pas causer 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.

**Dans le secteur UA<sub>i</sub>**, les occupations et utilisations du sol citées sont autorisées à conditions d'être conformes aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

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

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.

**Dans le secteur UAi**, les voies et accès doivent répondre aux prescriptions visées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au présent PLU.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

##### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés, ou dissimulés en façade, jusqu'aux lignes de distribution publique.

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

Il pourra être imposé une superficie minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

**Dans le secteur UAi**, la superficie minimale des terrains constructibles doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

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

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation, y compris les chemins ruraux, les bâtiments doivent être implantées :

- soit à l'alignement, sur au moins une partie du linéaire,
- soit en retrait de la voie à la condition qu'une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11 soit réalisée à l'alignement afin d'assurer une continuité du bâti. Cette implantation 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, si la parcelle est bordée de plusieurs voies ou si les constructions, par leur configuration, présentent 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 l'alignement sans contrainte spécifique ou en retrait.

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

**Dans le secteur UAi**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

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

Les bâtiments à l'exception de ceux d'intérêt collectif, ou pour des raisons techniques, doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale, sur au moins une partie du linéaire.

Les constructions ou installations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres. Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Sans objet

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

Dans le secteur **UAI**, l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

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.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.

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.

De plus, dans le secteur **UAI**, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions au règlement de la zone verte du PPRI.

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

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les couvertures de terrasse, les serres,
  - les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement.

## **Toitures**

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

La pente des toitures doit être de 80 % minimum (hors coyaux traditionnels). Les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente moindre sans pouvoir être inférieure à 30%, ou être couvertes d'une toiture terrasse à la condition d'être non visibles depuis le domaine public.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture et la pente peuvent être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes, afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

## **Façades**

Les murs des constructions doivent être couverts d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

## **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.

## **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.

La hauteur totale des clôtures maçonnées 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.

**Dans le secteur UAi**, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UA12 : 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.

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

**Dans le secteur UAi**, le stationnement des véhicules doit être conforme aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

**ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Dans le secteur UA<sub>i</sub>, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes aux prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

La zone UB délimite le cadre bâti ancien et récent à dominante pavillonnaire en extension du bourg. Le secteur UBi correspond aux parties de la zone concernées par la zone verte du PPRI. Le secteur UBa correspond aux terrains desservis par le réseau public d'assainissement collectif de Bénéjacq, et le secteur UBs détermine l'emprise du terrain de sport et des aménagements nécessaires à son fonctionnement.

### **Rappel :**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- 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.

**Dans le secteur UBi**, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement de la zone verte du PPRI.

**Dans le secteur UBs**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas précisées dans l'article UB2.

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

Sauf dans le secteur UBs sont autorisés :

- les constructions et installations agricoles, à condition d'être liés à une exploitation existante, d'être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation (sauf considérations techniques dûment justifiées) et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- les installations et bâtiments à destination d'activités industrielles et artisanales, les entrepôts et 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.
- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

**Dans le secteur UBi**, les occupations et utilisations du sol citées sont autorisées à condition d'être conformes avec les prescriptions du règlement de la zone verte du PPRI.

**Dans le secteur UBs**, seules sont autorisées les occupations et utilisation liées au bon fonctionnement du terrain de sport, à condition de ne pas être incompatibles avec les infrastructures existantes.

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

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.

**Dans le secteur UBi**, les voies et accès doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

**Dans le secteur Uba**, les constructions doivent être reliées au réseau public d'assainissement collectif.

En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

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. 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.

##### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

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

Il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.



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

Les constructions et installations doivent être implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

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

- 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 si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Les constructions et installations peuvent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale. En cas de retrait de un ou plusieurs côtés, ce dernier sera d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, 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.

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

Sans objet

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

Dans le secteur UB<sub>i</sub>, l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faitage et le sol naturel avant les éventuels affouillements exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

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.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres de l'égout du toit.

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.

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

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les couvertures de terrasse, les serres,
  - les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement.

#### **Toitures**

Les toitures de constructions destinées à l'habitation doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, l'emploi de matériaux de couverture à base de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier, est interdit. En cas d'utilisation, il sera autorisé dans des tons noir, gris foncé ou brun, d'aspect mat et sous réserve d'une bonne durabilité du matériau. Toutefois, le polyester ondulé transparent pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60% de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse, pouvant être végétalisée. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente moindre sans pouvoir être inférieure à 30%, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture et la pente peuvent être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

De même, un aspect différent des toitures des constructions est autorisé en cas d'intégration de panneaux photovoltaïques et thermiques dans la pente du toit et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

#### **Façades**

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

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

#### **Clôtures**

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.

**Dans le secteur UBi**, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

Les clôtures maçonnées doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent).

### **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

**Dans le secteur UBi**, le stationnement des véhicules doit être conforme aux prescriptions du règlement du PPRI.

### **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

**Dans le secteur UBi**, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

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

Sans objet

## **CHAPITRE III - ZONE 1AU**

La zone 1AU délimite des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée. Les autorisations d'occupations du sol seront délivrées au fur et à mesure de leur équipement en réseaux publics et à condition de ne pas obérer la réalisation des orientations d'aménagement.

### **Rappel :**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole ;
- 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 ;
- Le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.
- 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.

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

Dans l'ensemble de la zone 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 chaque secteur permettant la desserte des constructions qui y sont admises et à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagements prévues par le PLU.

De plus, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités (bureaux, commerces, hôtellerie) 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.

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

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.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

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. 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.

##### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

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

Il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

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

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente est autorisée 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 si des considérations techniques le justifient ;

- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

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

Les constructions et installations peuvent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale. En cas de retrait de un ou plusieurs côtés, ce dernier sera d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre est autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- 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.

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

Sans objet

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

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

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.

#### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les couvertures de terrasse, les serres,
  - les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement.

## **Toitures**

Les toitures de constructions destinées à l'habitation doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, l'emploi de matériaux de couverture à base de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier, est interdit. En cas d'utilisation, il sera autorisé dans des tons noir, gris foncé ou brun, d'aspect mat et sous réserve d'une bonne durabilité du matériau. Toutefois, le polyester ondulé transparent pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60% de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse, pouvant être végétalisée. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente moindre sans pouvoir être inférieure à 30%, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture et la pente peuvent être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

De même, un aspect différent des toitures des constructions est autorisé en cas d'intégration de panneaux photovoltaïques et thermiques dans la pente du toit et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

## **Façades**

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

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures maçonnées 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.

Les clôtures maçonnées doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent).

## **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

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

## **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet

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

Sans objet

## CHAPITRE IV - ZONE 2AU

La zone 2AU délimite des terrains dont la périphérie n'est pas suffisamment équipée en réseaux publics pour les équiper à court terme. Leur urbanisation est soumise à la révision du PLU.

### **ARTICLE 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.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet



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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

## **CHAPITRE V- ZONE A**

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, avec un secteur spécifique Ai correspondant à la zone inondable identifiée par le PPRI du Lagoin (zones jaune et orange).

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET 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 et aux activités pastorales ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif dont l'implantation est nécessaire dans la zone, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Dans le secteur Ai, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement des zones jaunes et oranges du PPRI.

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

Sont admis :

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à conditions qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole ;
- les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- les habitations des personnes à conditions qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et que la construction principale soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, soit une distance maximale de 50 mètres pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, l'aptitude du sol à l'assainissement non collectif ou les risques naturels et technologiques ;
- les constructions et installations d'infrastructures d'intérêt collectif ou nécessaire au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

**Dans le secteur Ai** sont autorisées les occupations et utilisations du sol précédentes à condition d'être conformes au règlement du PPRI.

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

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.

De plus, **dans le secteur Ai**, les accès et voiries doivent être conformes au règlement du PPRI.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

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. 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.

De plus, **dans le secteur Ai**, la desserte par les réseaux publics doit être conforme au règlement du PPRI.

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

Il pourra être imposé une superficie minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter comme suit :

- en retrait d'au moins 10 mètres de la limite des routes départementales
- en retrait d'au moins 5 mètres de la limite des autres voies, y compris les chemins ruraux.

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.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Dans le secteur Ai, l'emprise au sol des constructions et installations doit être conforme au règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 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 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.

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

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les couvertures de terrasse, les serres,
  - les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de couleur noire ou grise.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60% de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse, pouvant être végétalisée. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente moindre sans pouvoir être inférieure à 30%, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture et la pente peuvent être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Un aspect différent des toitures des constructions est autorisé en cas d'intégration de panneaux photovoltaïques et thermiques dans la pente du toit et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

### **Façades**

Les façades doivent être de couleur beige ou verte.

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

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.

De plus, dans le secteur Ai, le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PPRI.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET 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).

De plus, **dans le secteur Ai**, ces aménagements paysagers doivent être conformes au règlement du PPRI.

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

Sans objet

## CHAPITRE VI - ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend différents secteurs :

- **secteur Ni** : berges naturelles et inondables du Lagoin identifiées par le PPRI (zones jaune et orange) ;
- **secteur Nh** : constructions isolées qui ne sont pas liées à l'activité agricole à l'est du Lagoin ;
- **secteur Nhi** : constructions isolées qui ne sont pas liées à l'activité agricole à l'est du Lagoin, dans la zone jaune du PPRI ;
- **secteur Ne** : équipements publics de sport et loisirs ;
- **secteur Nei** : équipements publics de sport et loisirs dans la zone jaune du PPRI

### Rappel :

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

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

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

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

Sont autorisés si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

- les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'adaptation et l'extension dans la limite de 25% de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitation, de l'hôtellerie, du commerce et de l'artisanat ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

De plus, sont admises dans les **secteurs Nh et Nhi**, les annexes des constructions principales à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres des bâtiments existants.

Dans le secteur **Nei**, sont aussi admises les constructions et installations à destination de sports et loisirs.

Dans les **secteurs Ni, Nhi et Nei**, les occupations et utilisations du sol précédentes sont autorisées à condition d'être conformes au règlement du PPRI.

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

**Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei**, les accès et voiries doivent être conformes au règlement du PPRI.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

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. 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.

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

Il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

**Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei**, la superficie minimale des terrains doit être conforme au règlement du PPRI.

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

**Dans les secteurs Nh et Nhi**, les constructions doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente est autorisée 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 si des considérations techniques le justifient.
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

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

**Dans les secteurs Nh et Nhi**, les constructions doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre d'une limite séparative, 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.

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

Sans objet

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

Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei, l'emprise au sol doit être conforme au règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions principales correspond à la distance mesurée verticalement entre le faitage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 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.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve 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.

Les dispositions édictées par les alinéas suivants pourront ne pas être imposées pour :

- les vérandas, les pergolas, les couvertures de terrasse, les serres,
- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

sous réserve de la bonne intégration du projet dans son environnement.

#### **Toitures**

Les toitures de constructions destinées à l'habitation doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, l'emploi de matériaux de couverture à base de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier, est interdit. En cas d'utilisation, il sera autorisé dans des tons noir, gris foncé ou brun, d'aspect mat et sous réserve d'une bonne durabilité du matériau. Toutefois, le polyester ondulé transparent pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.



Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 60% de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse, pouvant être végétalisée. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels).

Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans pouvoir être inférieures à 30%.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture et la pente peuvent être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

De même, un aspect différent des toitures des constructions est autorisé en cas d'intégration de panneaux photovoltaïques et thermiques dans la pente du toit et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

### **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de béton ou briques creuses des constructions principales doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures maçonnées 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.

De plus, **dans les secteurs Ni, Nhi et Nei**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

Les clôtures maçonnées doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent).

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

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.

**Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei**, le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement de la du PPRI.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les installations et constructions doivent être accompagnées 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).

**Dans les secteurs Ni, Nhi et Nei**, ces aménagements paysagers doivent être conformes au règlement de du PPRI.

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

Sans objet