

Commune d'  
**ESLOURENTIES-DABAN**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3. Règlement**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ..... arrétant le projet de 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

Table des matières

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>8</b>
Zone UA .....	9
Zone UB.....	13
Zone 1AU .....	18
Zone 2AU .....	23
Zone A .....	25
Zone N .....	29

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

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

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

---

1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions applicables 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 règlements d'administration publique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- Les zones délimitées en application de l'alinéa h de l'article R.123-11 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.421-26 et suivants.

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

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

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

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

**Les zones urbaines U :**

- **UA** : centre bourg dans sa partie la plus ancienne et la plus dense où le bâti est à l'alignement de la rue en ordre continu ou semi conti.
- **UB** : quartiers d'urbanisation contemporaine pavillonnaire. Il s'agit des extensions du bourg mais aussi de quartiers périphériques. Le **secteur UBa** regroupe les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement collectif et n'ayant pas vocation à l'être à moyen terme. Le **secteur UBe** correspond aux abords de la station d'épuration. Il est destiné aux constructions et installations d'intérêt collectif.

**Les zones à urbaniser AU, non équipées et destinées à l'urbanisation future,**

- **1AU** : les VRD en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Ce sont les orientations d'aménagement et le règlement qui en définissent les conditions d'urbanisation des terrains : au fur et à mesure de l'équipement interne en réseaux publics, y compris le réseau public d'assainissement collectif, et à condition de ne pas empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par le PLU. Le **secteur 1AUe** regroupe des terrains pour partie déjà bâtis où un risque d'inondation liée au ruissellement des eaux pluviales a été constaté. Son développement est conditionné par la réalisation, par la Commune (emplacement réservé n°9), de drains et d'un bassin de collecte des eaux pluviales.
- **2AU** : les VRD en périphérie immédiate n'auront pas à court terme, une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone peut-être subordonnée à une révision du PLU si l'économie générale du PLU s'en trouve modifiée.

**La zone agricole A** : les secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières N, comprenant les secteurs suivants :**

- **Zone N** : espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux (berges du Gabas et alentours du lac ou encore coteaux boisés du Gabas). L'adaptation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés.
- **Secteur Np** : préservation du patrimoine bâti : les annexes non accolées sont autorisées
- **Secteur NL** : autorise des constructions et installations de sport et de loisirs
- **Secteur NLi** : autorise la réalisation d'installations de sport et loisirs en zone inondable (risques de crue du Gabas et de rupture du barrage)
- **Secteur Ni** : terrains soumis au risque d'inondation (crues du Gabas et rupture de barrage) : l'adaptation et l'extension des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- 2) **Sont repérés les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.** Ils sont situés dans les zones A et N, sur les coteaux du Gabas, les berges du ruisseau de la Canne et le bois du Bourdalat.

- 3) 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, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
1	Aménagement d'un espace public	Commune
2	Aménagement d'un espace public	Commune
3	Aménagement d'un espace public	Commune
4	Aménagement d'un espace public	Commune
5	Création du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	Commune
6	Création du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	Commune
7	Création du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	Commune
8	Création du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	Commune
9	Création du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	Commune
10	Extension du réseau public d'assainissement collectif	Commune
11	Extension du réseau public d'assainissement collectif	Commune
12	Extension du réseau public d'assainissement collectif	Commune
13	Extension de la station d'épuration	Commune

- 4) Le présent PLU fixe l'emplacement réservé suivant, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-2 (b) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation des objectifs de mixité sociale

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
A	Réalisation de deux logements locatifs (contrat communautaire et PLH)	Commune

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES**



## **Zone UA**

La zone UA correspond au centre bourg dans sa partie la plus ancienne et la plus dense. Elle est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

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

Sont interdites les destinations et occupations du sol suivantes :

- industrie ;
- terrain de camping ;
- parc résidentiel de loisirs et village de vacances ;
- habitation légère de loisirs ;
- dépôt de véhicules ;
- garage collectif de caravanes ;
- aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- aménagement d'un parc d'attraction ;

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

Sont admis :

- Les constructions et installations nouvelles, les extensions, réaménagement, changements de destination de constructions existantes à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage ;
- les constructions et installations destinées à l'activité agricole à condition qu'elles soient directement liées à des activités existantes présentes sur la zone et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les dispositions des deux 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 cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

### 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 USEES

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

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

## 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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

## AUTRES RESEAUX

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

## ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les bâtiments doivent avoir un côté (d'une longueur d'au moins 5 mètres) implanté à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain des voies existantes ou à créer, de toute la hauteur de la façade.

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

- les constructions et installation d'intérêt collectif dont la surface hors œuvre brute (SHOB) n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- les piscines non couvertes ;
- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

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 UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent avoir un côté implanté à la limite de fait séparant le terrain d'au moins un

terrain voisin, de toute la hauteur de la façade.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installation d'intérêt collectif dont la surface hors œuvre brute (SHOB) n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- les piscines non couvertes ;
- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

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 MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres. Pour les extensions des constructions existantes, une hauteur supérieure sera admise dans la limite de celle du bâtiment initial.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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 toitures des nouvelles constructions devront être de couleur noire ou brune.

La pente des toitures devra être au minimum de 65% pour les constructions principales et de 50% minimum pour les annexes.

#### ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

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

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

#### ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

#### ARTICLES UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## **Zone UB**

La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation contemporaine construits en extension du centre bourg ou dans les quartiers existants. Elle est essentiellement destinée à l'habitat.

Le secteur UBa distingue les parties de la zone UB non desservies par le réseau public d'assainissement collectif et n'ayant pas vocation à l'être avant une future révision du PLU.

Le secteur UBe est destiné à des constructions et installations d'intérêt collectif autour de la station d'épuration.

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

Sont interdites les destinations et occupations du sol suivantes :

- industrie ;
- dépôt de véhicules ;
- aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;

Dans le secteur UBe, toutes les destinations et occupations non précisées dans l'article UB2 sont interdites.

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

Sont admises, sauf dans le secteur UBe, les destinations et occupations du sol suivantes :

- les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale ;
- les constructions et installation destinées à l'activité agricole à condition qu'elles soient directement liées à des activités existantes présentes sur la zone et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UBe, les constructions et installations d'intérêt collectif et / ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la proximité de la station d'épuration.

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

#### ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter 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 caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur la RD 42 sont interdits et ceux sur la rue des Peyris (voie communale) doivent être regroupés.

Ces dispositions sont applicables aux accès 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.

#### VOIRIE

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour.

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

##### EAU POTABLE

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

##### EAUX USEES

A l'exception du secteur UBa, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité, après avis du gestionnaire du réseau.

Dans le secteur UBa, en l'absence de réseau public d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit 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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

##### AUTRES RESEAUX

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

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

Dans le secteur UBa, en l'absence de réseau public d'assainissement, il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement approuvé ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.
- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB ;
- Dans le secteur UBe du fait de sa spécificité.

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 SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB ;
- Dans le secteur UBe du fait de sa spécificité.

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

Non réglementé

## ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Ces dispositions des deux 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et dans le secteur UBe.

## ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et dans le secteur UBe.

## ARTICLE UB11 : ASPECT RXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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 toits des nouvelles constructions devront être de couleur noire ou brune.

La pente des toitures devra être au minimum de 65% pour les constructions principales et de 50% minimum pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et dans le secteur UBe.

## ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Les opérations devront prévoir une place de stationnement visiteur pour chaque logement.

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

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



spectacles et de réunions, établissements de santé, ...).

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

#### ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif et dans le secteur UBe.

## Zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs situés en périphérie de la zone UB. Elle a vocation à être équipée afin d'être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme. Cette urbanisation se fera au fur et à mesure de la mise en service du réseau public d'assainissement et à condition de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues dans certains secteurs de la zone ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUe regroupe des terrains pour partie déjà bâtis où un risque d'inondations lié à l'écoulement des eaux pluviales a été identifié. Les nouvelles constructions y sont conditionnées par la réalisation des équipements prévus dans l'emplacement réservé numéro 9 au bénéfice de la Commune.

### ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les destinations et occupations du sol suivantes :

- industrie ;
- dépôt de véhicules ;
- aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés.

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

Si le niveau des équipements le permet sont admises les constructions et installations d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station de pompage...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone prévus dans les orientations d'aménagement.

Les constructions et installations destinées à l'habitat et à l'activité artisanale ou commerciale sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions et à condition de rendre possible ou, à tout le moins, de ne compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De plus, dans le secteur 1AUe, ces occupations et utilisations du sol ne seront autorisées qu'après réalisation par la Commune des équipements prévus par l'emplacement réservé n°9 (bassin et drains de collecte des eaux pluviales). Les annexes non accolées aux constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas aggraver les risques d'inondations liées au ruissellement des eaux pluviales.

### ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### ACCES

Pour des raisons de sécurité, les accès sur la RD 77 (avenue des Pyrénées) ne sont pas autorisés à l'entrée est du village. De plus, les accès sur la rue des Peyris (voie communale) doivent être regroupés.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter 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 caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et de largeur minimum de 3 mètres), de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Ces dispositions sont applicables aux accès 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.

#### VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour.

#### ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### EAU POTABLE

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

##### EAUX USEES

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

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

##### 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.

Sauf dans le secteur 1AUe, le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Dans le secteur 1AUe, les eaux pluviales seront collectées par les équipements prévus dans l'emplacement réservé n°9 (bassin et drains de collecte des eaux de pluies).

##### AUTRES RESEAUX

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

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

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement approuvé ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.
- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

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 pourront être implantées :

- soit en limite séparative sur au moins un côté du terrain
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

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.

## ARTICLES 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

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

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Les dispositions des deux 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

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

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,50 mètres de l'égout au toit.

### ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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 toits des nouvelles constructions devront être de couleur brune.

La pente des toitures devra être au minimum de 65% pour les constructions principales et de 50% minimum pour les annexes.

### ARTICLES 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. . Les opérations devront prévoir une place de parking visiteur pour chaque logement

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

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

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

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Les dispositions des deux 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## **Zone 2AU**

La zone 2AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future. Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, insuffisamment desservie par les réseaux publics est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les destinations et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, les constructions et installations techniques d'intérêt collectif (postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage...).

### ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE 2AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### EAU POTABLE

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

#### EAUX USEES

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

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

#### 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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

## AUTRES RESEAUX

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

### ARTICLE 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLES 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

### ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

### ARTICLES 2AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

### ARTICLE 2AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

### ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



## **Zone A**

Les zones A correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les bâtiments étoilés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme indique les possibilités de changement de destination.

### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

### ARTICLES A2 : 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 condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole ;
- les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance peut-être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- les constructions et installation d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

De plus, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole voisine, sont autorisés les changements de destination (habitation, commerce, artisanat et hôtellerie) des bâtiments agricoles identifiés par une étoile sur le document graphique.

### ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

## ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### EAU POTABLE

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

### EAUX USEES

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

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

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

### 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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

### AUTRES RESEAUX

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

## ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

## ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement sur les voies départementales existantes ou projetées ;
- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport l'alignement sur les autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la voie ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques.

#### ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;

#### ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

Non réglementé.

#### ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres mesurés du sol naturel au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...), ni pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 toits des nouvelles constructions devront être de couleur noire ou brune.

#### ARTICLE A12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE A13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## Zone N

Outre les espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux, cette zone se caractérise ainsi par la présence de trois secteurs particuliers :

- Secteur NL : secteur dédié aux activités de tourisme, sport et loisirs.
- Secteur NLi : secteur dédié aux activités de tourisme, sport, loisirs situé en zone inondable (risques de crues du Gabas et de rupture du barrage).
- Secteur Np : secteur destiné à permettre la gestion d'un patrimoine bâti de qualité et de bâti isolé en zone agricole. Les annexes non accolées y sont autorisées.
- Secteur Ni : secteur correspondant à la zone inondable du Gabas (risques de crue et de rupture du barrage)

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Ni et NLi :

- l'adaptation, le changement de destination (habitation, commerce, artisanat et hôtellerie) et l'extension dans la limite de 25 % de la SHOB des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- les constructions nécessaires aux exploitations forestières dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.

De plus sont admis :

- en secteur Np : les annexes non accolées aux constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB ;
- en secteur NL : terrain de camping, habitation légère de loisir, aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports et aménagement d'un golf à condition de ne pas porter atteinte au site ;
- en secteur NLi, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage (les remblaiements sont interdits), de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires et de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :
  - les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires ;
  - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
  - les travaux de création ou de modification des infrastructures publiques et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
  - l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sport ouvertes au public sans création de bâtiment ou de piscine ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - les cultures et les pacages ;
  - les clôtures ou autres installations nécessaires à la sécurité des enfants.

- en secteur Ni, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage (les remblaiements sont interdits), de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés et de ne pas conduire à une augmentation notable de la population :
  - les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires ;
  - les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
  - les travaux de création ou de modification des infrastructures publiques et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
  - l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sans création de logement supplémentaire ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations pour la mise hors d'eau des personnes et des biens, sans création de logement supplémentaire ;
  - la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes ou de réduire la vulnérabilité des biens (choix des techniques de construction).

#### ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter 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.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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

Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel ou du remblai de construction autorisé.

Ces dispositions sont applicables aux accès 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 N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ELECTRICITE ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### EAU POTABLE

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

À défaut de possibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable par captage, puits ou forage particulier est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

## EAUX USEES

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

## 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.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

## AUTRES RESEAUX

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

## ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

## ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de SHOB.

## ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

## ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres à partir du sol naturel le plus bas.

Pour les extensions des constructions existantes, une hauteur supérieure sera admise dans la limite de celle du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif.

#### ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS D'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés 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 toits des nouvelles constructions devront être de couleur brune.

Dans les secteur NL et Np, la pente des toitures devra être au minimum de 65% pour les constructions principales et de 50% minimum pour les annexes.

#### ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement paysager favorisant une bonne intégration de l'opération dans l'environnement naturel, notamment par le choix des espèces végétales plantées.

#### ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.