



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOUSTY

PIECE 4 : REGLEMENT

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE NOUSTY**



## SOMMAIRE

<b>GLOSSAIRE</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>13</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b>	<b>19</b>
<b>ZONE U</b>	<b>21</b>
<b>ZONE UY</b>	<b>28</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>32</b>
<b>ZONE 1AUY</b>	<b>37</b>
<b>ZONE 2AU ET 2AUY</b>	<b>45</b>
<b>ZONE A</b>	<b>46</b>
<b>ZONE N</b>	<b>51</b>



# GLOSSAIRE



### **ADAPTATION ET EXTENSION MESUREE**

L'adaptation ou la réfection doivent permettre d'améliorer l'habitabilité d'un logement. Elles peuvent aussi concerner des constructions recevant des activités afin de rendre plus commode leur exercice.

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment. Elle ne saurait avoir pour effet d'autoriser, sur un terrain déjà construit, une construction supplémentaire distincte de celles précédemment édifiées.

### **AMELIORATION**

Ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort (ex. : salle de bain) et à procurer une plus-value à la construction.

### **AMENAGEMENT**

Terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable.

### **ANNEXE**

Le terme "annexe" correspond à une construction, qui serait plus petite que la construction principale.

Dans ce document, sera considérée comme « Annexe » toute construction ou local à usage non principal, mais dont l'usage est lié au bâtiment principal et ayant ou non une communication avec celui-ci.

Ex. : Les [caves](#), les dépendances, les [greniers](#), Les [combles aménageables](#), les [vérandas](#), les [balcons](#), les terrasses, les [remises](#), les sous-sols.

*Consulter également la définition de « dépendance ».*

### **BÂTIMENT**

Construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace pour loger des hommes, des animaux ou des choses. Un même édifice peut comprendre plusieurs bâtiments.

Dans ce document, sera considéré comme bâtiment, toute construction présentant un développement vertical (ex : maison, immeuble, hangar, ...).

Un ensemble de maisons dont chacune constitue un élément d'habitation autonome ne forme pas un bâtiment unique, même si ces maisons sont accolées les unes aux autres.

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant.

Un bâtiment est devenu une RUINE lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la reconstruction que de la réfection.

Une ruine n'est plus considérée comme une construction au sens du Code de l'urbanisme :

- Est une ruine : une construction avec murs porteurs mais sans charpente et sans couverture,
- Est une construction existante : une construction sans portes et fenêtres mais avec murs porteurs et toiture.

## **CARRIERES**

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées.

Sont aussi assimilées à des carrières :

- Les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer un libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- L'extraction des matériaux lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

## **CAMPING - CARAVANING**

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler. (cf. art. R111-37 du Code de l'Urbanisme) Leur installation est interdite dans les conditions définies à l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme et autorisée dans les conditions définies aux articles R111-39 et 40 du Code de l'Urbanisme.

### **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (cf. art. R111-31 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme (Art. R 111-32 et R11-32-1).

### **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler. (cf. art. R111-44 du Code de l'Urbanisme).

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme (Art. R 111-34 et suivants).

### **Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

"Le garage collectif des caravanes" (Art. R.443-1 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé. Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.



La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

### **Aire naturelle de camping**

Elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha,
- une capacité maxi de 25 emplacements,
- une période d'exploitation limitée à 6 mois.

### **CLOTURES**

Elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées du PLU publié ou approuvé.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

### **COMBLES**

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Les combles aménageables, c'est-à-dire celles dont la résistance du plancher et la hauteur sous-toiture sont suffisantes pour permettre un aménagement, constituent un niveau.

### **CONSTRUCTION**

Constitue une construction ce qui est construit, bâti, quelle que soit sa fonction - bâtiment, bâtisse, édifice, immeuble, installation, maison, monument, ouvrage, mur, mur de clôture.

En résumé tout ouvrage relevant de l'activité créatrice, par assemblage de matériaux, des diverses parties d'un édifice.

Selon les zones du PLU, tel ou tel type de construction pourra être interdit si sa destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur les unités foncières, appréciée comme il est dit à l'article R 123-10, est déduite des possibilités de construction.

### **DENSITE (R112-1)**

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

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### **DEPENDANCE**

Dans ce document sera considérée comme dépendance, toute construction complémentaire dont l'usage est lié à la construction principale, mais sans communication avec celui-ci.

Les dépendances constituent des annexes.

Liste non exhaustive de dépendances :

- les garages et les espaces de stationnement,
- bûcher,
- les abris de jardins,
- les piscines couvertes ou non.

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des Emplacements Réservés en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts.

*(Voir l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).*

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du CU, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par PLU dans les emplacements réservés.

*(Voir article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).*

### **EMPRISE AU SOL et COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le coefficient d'emprise au sol exprime en pourcentage le rapport entre l'emprise au sol et la surface de l'unité foncière

Il subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

### **EMPRISE PUBLIQUE**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

## **ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS**

### **Espaces Boisés Classés**

"Les PLU peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, ..." Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : Il est interdit dans les Espaces Boisés Classés (Voir le Code Forestier pour les autres cas).

Coupe, abattage d'arbres : Ils sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés sauf dans les cas prévus à l'article R 130-1 du code de l'urbanisme.

### **Bois non classés**

Les défrichements restent soumis à autorisation.

*(Voir l'article L.311-1 du Code Forestier).*

## **ESPACES LIBRES**

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre.

Ils peuvent être réservés à un usage collectif et aménagés en espaces verts, aires de jeux et cheminements piétons (y compris les trottoirs).

## **EXTENSION**

L'extension est un agrandissement de volume d'un bâtiment. Elle doit être appréciée selon la nature et l'importance des travaux à effectuer. On considère qu'au-delà d'une augmentation correspondant à 50 % de Surface de plancher il ne s'agit plus d'une extension mais d'une nouvelle construction.

L'extension mesurée s'apprécie en fonction :

- de la dimension de la construction existante,
- du site,
- mais aussi, de la superficie arrêtée par le document d'urbanisme, pour déterminer le seuil de constructibilité du terrain considéré.

## **GITE RURAL**

En urbanisme, les gîtes ruraux, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des bâtiments étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement limité de destination.

## HABITATION

Les constructions à usage d'habitation sont dites individuelles ou collectives :

- **collectives** si le bâtiment comprend plus de deux logements,
- **individuelles** lorsque le bâtiment ne comprend pas plus de deux logements.

NB : une construction individuelle s'apprécie par son architecture et sa faible superficie. Le nombre de logements importe peu.

- **groupe d'habitations**

Opération réalisée par une seule personne physique ou morale et comportant la construction de plus de deux logements, soit en plusieurs habitations individuelles, groupées ou non, soit en une ou plusieurs habitations collectives, soit en plusieurs habitations individuelles et collectives, accompagnée ou non d'une division foncière.

Deux maisons accolées constituent une maison individuelle et non un immeuble collectif.

## INSTALLATIONS CLASSEES

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées.

La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

1 – soumises à autorisation. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;

2 – soumises à déclaration. Elles peuvent être interdites dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.

### **Nuisances dues aux activités**

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

*(Voir l'article L.112-16 du Code de la Construction)*

## LIMITES SEPARATIVES

Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée ;
- les limites de fond de parcelles : celles-ci sont situées à l'opposé de la voie.

## LOGEMENT

Un logement est constitué de l'habitation, des annexes et dépendances.

*Se reporter aux définitions « Annexes » et « Dépendances »*

---

## **MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

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

- habitation,
- hébergement,
- bureaux,
- commerce,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- fonction d'entrepôt,
- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (R 421-17 b du Code de l'Urbanisme).

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour l'environnement et la santé sont soumis aux dispositions des articles D.511 et R 512 à 522 et suivants du code de l'urbanisme et suivants du code de l'environnement. Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

## **OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Une installation d'intérêt général doit répondre à trois critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme,

agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement ou de lotissement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements techniques sociaux, culturels dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

### **Périmètre d'étude de travaux publics**

Le Préfet par arrêté, le Conseil Municipal par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et délimiter les terrains affectés par ce projet.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

*(Voir les articles L.111-8 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme)*

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire »....

*(Voir les articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

**Exemptions au permis de construire : se reporter au Code de l'Urbanisme**

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir n'est exigé que dans les cas suivants :

- population de la commune supérieure à 10 000 habitants,
- éventuellement dans certaines zones déterminées par le P.L.U. et son règlement,
- abords des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Dans ces divers cas, le permis de démolir peut être soit refusé, soit accordé sous réserve de prescriptions spéciales.

*(Voir les articles L. et R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

### **REHABILITATION, RENOVATION**

Remise en état, à neuf, notamment par une mise aux normes, d'une construction (qui n'est pas une ruine).

### **RESTAURATION**

Réparation d'une construction (qui n'est pas une ruine). Opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur une construction à conserver.

### **SURFACE DE PLANCHER (Art. R112-2 du Code de l'urbanisme)**

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.

## **TERRAIN FAMILIAL**

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut-être variable dans l'année.

## **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

On appelle TERRAIN OU UNITE FONCIERE l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire.

Un terrain ou une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'unités foncières appartenant à d'autres propriétaires.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent mentionner l'UNITE FONCIERE intéressée, et non la parcelle cadastrale.

### **Division foncière**

On appelle division foncière tout détachement de terrain d'une unité foncière.

Les divisions foncières peuvent être subordonnées dans certaines zones délimitées par le Conseil Municipal à une déclaration préalable. Le cas échéant cette division foncière peut être interdite.

Une déclaration préalable de toute intention d'aliéner un bien est en outre nécessaire dans le cadre des droits de préemption (Droit de Préemption Urbain, Zones d'Aménagement, Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles, droit de préemption des SAFER...). (Voir les articles R .213-2, L.142-3 et suivants du C U)

## **VOIE**

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

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs. A défaut de toute indication contraire dans le règlement d'un POS ou d'un PLU, la largeur d'une voie doit s'entendre de sa largeur d'un alignement à l'autre, c'est à dire chaussée et trottoirs compris.

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

**L'alignement** est la limite du domaine public et du domaine privé. L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire : la DDTM pour les voies nationales, le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales.

**La marge de reculement** est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés). Elle a pour but de protéger les riverains contre les nuisances (bruit, sécurité...) et de conserver un environnement urbain agréable.





# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

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

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Se superposent également aux règles de PLU les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la construction et de l'habitation.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les zones de publicité.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret no 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles(A), naturelles et forestières(N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées ci-après :

Les zones urbaines

- U : zone urbaine à vocation principale d'habitat,
- UY : zone urbaine affectée aux activités.

Les zones à urbaniser

- 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies aux orientations d'aménagement et au règlement,

- 1AUY : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies aux orientations d'aménagement et au règlement,
- 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme,
- 2AUY : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### La zone agricole (A)

- A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

#### La zone naturelle et forestière (N)

- N : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme) et ceux réservés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L. 123-2, b du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

#### Les espaces boisés classés

Les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Les éléments (article L.123-1-5-7° alinéa) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

#### **ARTICLE 6 : DEFENSE INCENDIE**

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

#### **ARTICLE 7 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

ainsi que la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisées en dérogation des articles 3 à 14 de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge la règle.

#### **ARTICLE 8 CLOTURES**

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération prise par la commune.**

---



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A CHAQUE ZONE**





## **ZONE U**

La zone U concerne les secteurs à vocation principale d'habitat qui sont déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il est distingué deux sous-secteurs :

- un sous-secteur UA correspondant au bourg ancien,
- un sous-secteur UB correspondant aux extensions récentes du village,
- un sous-secteur UD correspondant aux zone de quartiers assainies en autonome.

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière, excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, les terrains de sports motorisés,
- les garages collectifs de caravanes,
- dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PPRI**.

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

Les installations classées pour l'environnement ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les exhaussements et affouillements du sol à conditions qu'ils soient nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation du sol admis.

L'extension et les constructions nouvelles à destination agricole sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances incompatibles avec l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

Dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PPRI**.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations

des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, circulations douces, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles devront également être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

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

**ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement excepté dans le secteur UD.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### 4) Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur UD, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

### **ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### ***Dans le secteur UA :***

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- Soit en recul mais l'alignement devant être obligatoirement occupé par une façade du bâtiment principal ou d'une annexe ou d'un mur de clôture,
- Soit en respectant le même recul que les constructions voisines.

#### ***Dans le secteur UB et UD :***

Les constructions devront être implantées :

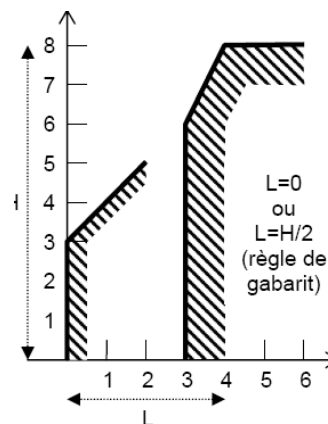
- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- Soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement.

En bordure de la RD 817, les constructions à vocation d'habitation devront être édifiées à 35 m minimum de l'axe de la voie et les autres constructions à 25 m minimum.

**ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans le secteur UA :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

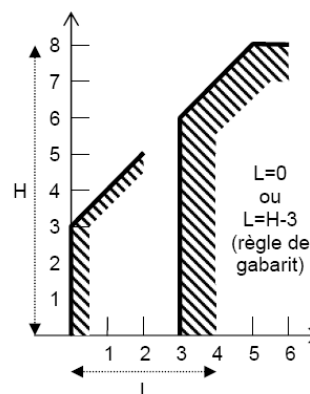


**Dans les secteurs UB et UD :**

Les constructions principales (hors constructions annexes) sont implantées :

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

Tout point de la construction principale est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontales (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 3 m ( $L = H - 3$ ).



**ARTICLE U-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 70%.

**ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

Toutefois :

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans l'ensemble de la zone :

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

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

**Toiture et couvertures**

***En zone UA***

- Les toitures en pentes devront représenter au moins 80% de l'ensemble de la couverture de la construction principale. La pente du toit sera au minimum de 80% excepté pour les annexes qui pourront avoir une pente moindre (sans pour autant être inférieure à 30%).
- Le matériau de couverture sera de forme, de teinte et de type ardoise. Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

***En zone UB et UD***

- Dans le cas de toitures en pente, la pente du toit sera au minimum de 60% pour les constructions d'habitations.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture des constructions seront de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle ou de couleur brune. Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

***Sur l'ensemble de la zone,*** les toitures des annexes ou extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, *et cætera* est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites.

### Clôtures

Les clôtures donnant sur la rue des Pyrénées seront réalisées en maçonnerie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1.80m. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente.

Sur le reste de la zone, la hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure 1,60m, la partie maçonnée ne devant pas excéder 1,20 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites en bordure de voie publique sont le cupressus et le thuya.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites sont notamment le cupressus et le thuya.

Les clôtures situées en zone inondable seront réalisées conformément à la réglementation du PPRI.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, *et cætera* est interdit.

### **ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

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

Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (de type opérations de lotissement, permis groupés ou zone d'aménagement concertée), il devra également être prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

### **ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

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

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (de type opérations de lotissement, permis groupés ou zone d'aménagement concertée), la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'opération dont la moitié d'un seul tenant, non compris voies et aires de stationnement.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ZONE UY**

La zone UY concerne les secteurs à vocation principale d'activités qui sont déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article UY-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, les terrains de sports ou loisirs motorisés,
- les aires de jeux et de sport.

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

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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



Les accès sur la RD 817 devront être groupés.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles devront également être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

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

#### **ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### 2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

##### 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

##### 4) Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

**ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

**ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RD 817, sauf dispositions particulières indiquées sur le document graphique :

- Les constructions devront être édifiées à 25 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de marge de reculement.

**ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 mètres ( $L = H - 5$ ).

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Non règlementé.

**ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ....

Les constructions doivent présenter un volume et un aspect de couleurs ou de matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites sont notamment le cupressus et le thuya.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, *et cætera* est interdit.

#### **ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

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

Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

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

- Commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Hôtels, habitations : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,
- Equipements publics : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus d'arbres possibles.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

#### **ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ZONE 1AU**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées pour l'environnement ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de raccordement au réseau collectif d'assainissement et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

Pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements, au moins 20% d'entre eux devront être des logements conventionnés. Le pourcentage de logements financés par un prêt aidé de l'Etat à réaliser doit être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements de ce type déjà réalisés ou prévus.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, circulations douces, etc.

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

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles devront également être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

**ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### 4) Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

### **ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- Soit avec un recul minimum de 3 m de l'alignement.

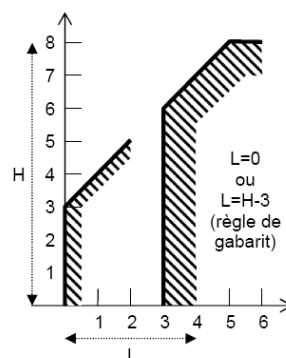
En bordure de la RD 817, les constructions à vocation d'habitation devront être édifiées à 35 m minimum de l'axe de la voie et les autres constructions à 25 m minimum de l'axe de la voie.

### **ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales (hors constructions annexes) sont implantées :

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

Tout point de la construction principale est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontales (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces 2 points diminuée de 3 m ( $L = H - 3$ ).



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

Non règlementé.

**ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la zone.

**ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

**ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Toiture et couvertures**

Dans le cas de toitures en pente, la pente du toit sera au minimum de 60% pour les constructions d'habitations.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les matériaux de couverture des constructions seront de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle ou de couleur brune.

Sur l'ensemble de la zone, les toitures des annexes ou extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, *et cætera* est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites.

**Clôtures**

Sur le reste de la zone, la hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure 1,60m, la partie maçonnée ne devant pas excéder 1,20 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites en bordure de voie publique sont le cupressus et le thuya.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites sont notamment le cupressus et le thuya.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, *et cætera* est interdit.

**ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (de type opérations de lotissement, permis groupés ou zone d'aménagement concertée), il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

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

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10% de la superficie de l'opération dont la moitié d'un seul tenant, non compris voies et aires de stationnement.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



## **ZONE 1AUY**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est distingué un secteur 1AUYb correspondant à la ZAC Pyrénées Est-Béarn.

### **ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article 1AUY-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, les terrains de sports ou loisirs motorisés,
- les aires de jeux et de sport,
- les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de l'amenée des équipements internes sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Dans le secteur 1AUYb, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve leur compatibilité avec les orientations d'aménagement lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 accès sur la RD817 devront être groupés.

En zone 1AUyb, les nouveaux accès ou raccordements de voies sur la RD 817 sont interdits en dehors de ceux prévus au document graphique du zonage et aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ....

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles devront également être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Notamment, devront être assurées dans le secteur 1AUyb les principes de liaisons indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

**ARTICLE 1AUy-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

***Eau potable***

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

***Assainissement***

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux prescriptions édictées en annexe au présent règlement.

***Eaux pluviales***

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### **Autres réseaux**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

### **ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### ***Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUyb :***

Le long de la RD 817, sauf dispositions particulières indiquées sur le document graphique : les constructions d'habitation seront édifiées à 35 m minimum de part et d'autre de l'axe de la voie, et les autres constructions à 25 m minimum.

Pour les autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de marge de reculement.

#### ***Dans le secteur 1AUyb :***

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Par rapport à l'A64, à ses bretelles d'échangeur et de péage : les marges minimales de reculement sont indiquées sur le document graphique de zonage. Depuis les limites foncières du secteur en bordure du domaine autoroutier, elles sont au minimum de :
  - 35 m en partie nord-ouest du secteur,
  - 25 m en partie sud-ouest du secteur.
- Par rapport à la RD 817 : les marges minimales de reculement sont indiquées sur le document graphique de zonage. Depuis l'axe de la voie, elles sont au minimum de :
  - 20 m sur le côté nord de la voie,
  - 35 m sur le côté sud de la voie.
- Par rapport à la voie de desserte structurante (principale) du secteur : à 10 m minimum de l'alignement,
- Par rapport aux berges du ruisseau de l'Ayguelongue : à 15 m minimum,
- Par rapport aux autres voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer : à 5 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise.

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

- Pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies,
- Dans le cas d'extension ou de restauration de constructions existantes, sans aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'être justifié par des considérations techniques.

#### **ARTICLE 1AUy-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUyb :***

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 5 m ( $L = H - 5$ ).

***Dans le secteur 1AUyb :***

Si la limite séparative constitue une limite entre deux lots d'activités ou d'équipements de la ZAC Pyrénées Est Béarn, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m depuis la limite séparative.

Si la limite ne constitue pas une limite entre deux lots d'activités ou d'équipements de la ZAC Pyrénées Est Béarn, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m depuis la limite séparative.

Cette distance est portée à 10 m minimum par rapport :

- aux limites « d'espaces et bandes boisées à planter ou à conserver » prévues dans le cadre du projet de ZAC Pyrénées Est Béarn,
- aux limites « d'Espaces Boisés Classés » délimités au document graphique de règlement.

#### **ARTICLE 1AUy-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUy-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur 1AUyb, le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

#### **ARTICLE 1AUy-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

***Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUyb :***

Non réglementé.

***Dans le secteur 1AUyb :***

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m, mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées, en raison d'exigences techniques :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques.

**ARTICLE 1AUy-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Dispositions générales**

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

Les constructions doivent présenter un volume et un aspect de couleurs ou de matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

**2. Dispositions particulières dans le secteur 1AUyb**

a) Dispositions pour les bâtiments

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments principaux ou annexes à usage industriel, artisanal ou commercial.

En particulier, les façades perceptibles depuis l'A64 et sa bretelle d'échangeur, ou depuis la RD 817 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image du site de la ZAC depuis ces voies.

*Façades*

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Le nombre de matériaux en façades est limité à 3 maximums.

L'utilisation de couleurs vives ou brillantes en revêtements de façades est interdite.

La couleur dominante des façades des constructions (au moins 70% des surfaces) devra être choisi parmi des teintes de blanc cassé, crème, gris clair, gris moyen, gris foncé, bleu moyen ou bleu foncé. Cette couleur dominante pourra être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

Dans le cas de bâtiments de grande longueur (50 m ou plus), les façades concernées devront être traitées de manière fractionnée de manière à rompre les continuités visuelles horizontales et à animer l'aspect général de la façade. L'effet recherché pourra être atteint par l'adjonction de bardages aux sens différents, par l'insertion de baies, par le fractionnement des volumes bâtis, par l'alternance de couleurs, ou par d'autres dispositifs adaptés.

Les enseignes sur façades ne pourront dépasser le niveau supérieur de l'acrotère ou celui de l'éégout du toit.

Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dès lors qu'ils sont peints ou laqués.

#### *Toitures*

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures devront être réalisées soit :

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente,
- En plaques de support de tuile avec tuiles de couvert en toiture apparente,
- En bac acier prélaqué en toiture dissimulée,
- En matériaux translucides.

Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

Les toits à une seule pente sont interdits sauf s'il s'agit d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment accolé ou imbriquée à la construction principale.

#### b) Dispositions pour les clôtures

La hauteur des clôtures, posées en façade de voie ou en limite séparative, est limitée :

- A 2 m dans le cas de clôtures grillagées, qu'il s'agisse d'un grillage de pleine hauteur ou posé sur mur bahut, associé ou non à une haie,
- A 1,60 m dans le cas de murs pleins.

#### c) Dispositions pour les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible depuis l'A64 et sa bretelle d'échangeur, et depuis la RD 817.

### **3. Dispositions particulières en dehors du secteur 1AUyb**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies

mélangées. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites sont notamment le cupressus et le thuya.

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

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, *et cætera* est interdit.

Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (murets, haies, merlons plantés, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible depuis la RD 817.

#### **ARTICLE 1AUy-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

En 1AUyb, les normes minimales permettant le calcul du nombre de places nécessaires est précisé ci-dessous :

- Commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Hôtels, habitations : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,
- Equipements publics : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE 1AUy-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

***Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur 1AUyb :***

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

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

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

***Dans le secteur 1AUyb :***

Les espaces libres traités en espaces verts (hors aires de stationnement, de circulation et de service) devront représenter :

- Au minimum 20% de l'unité foncière,
- 100% pour les terrains situés en bordure de l'A64 et de ses bretelles, délimités au document graphique de zonage. Les largeurs des bandes de terrains concernés sont :
  - de 25 m en partie nord-ouest du secteur,
  - de 20 m en partie sud-ouest du secteur,
  - définie par la limite de la voie primaire à créer en partie centre-est du secteur.
- 100% pour les terrains situés en bordure de la RD 817 et délimités au document graphique de zonage. Les largeurs minimales des bandes de terrains concernés sont de 10 m,
- 100% pour les terrains situés en bordure des Espaces Boisés Classés et délimités au document graphique de zonage. Les largeurs des bandes de terrains concernés, mesurées à partir de la limite des EBC sont de :
  - 15 m en limite sud,
  - 7 m en limite ouest,
- 100% dans une bande de 10 m de largeur à partir des berges du ruisseau de l'Ayguelongue.

Ces espaces verts pourront accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion collective des eaux pluviales de la ZAC.

La localisation et le traitement des espaces libres paysagers inconstructibles, collectifs publics ou privés, devront respecter les orientations prévues au Schéma prévisionnel d'aménagement de la ZAC intercommunale Pyrénées Est Béarn. Sur le territoire de Nousty, il s'agit :

- Des espaces verts plantés de traitement des vitrines de l'A64 et de la RD 817,
- De l'espace vert de protection du ruisseau de l'Ayguelongue,
- Des bandes d'espaces boisés à planter ou à conserver,
- D'espaces verts en limite des secteurs d'habitat,
- De l'espace vert situé en limite sud du secteur.

**ARTICLE 1AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



## **ZONE 2AU ET 2AUY**

Rappel :

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les seuls aménagements autorisés sont ceux nécessaires à l'amélioration de la gestion hydraulique des écoulements, dont les affouillements et exhaussements.

## ZONE A

### Caractère de la zone :

La zone A est une zone à protéger en raison de la vocation et de la valeur agricole des terres.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites :

- les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article A-2,
- les centrales de production d'électricité (centrale photovoltaïque au sol, éolien, biomasse,...).

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

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :
  - 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 aires naturelles de camping et les campings soumis à déclaration, à condition d'être liés à l'activité agricole,
  - l'habitation des personnes exerçant directement ou principalement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et à proximité du corps de ferme (sauf contraintes techniques : topographie, assainissement, risque naturel ou technologique,...).

Sont autorisés, **dans le secteurs Ah** :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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 caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc., ....

**ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2) Assainissement

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

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

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

En bordure de la RD 817, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à destination d'habitation et de ses annexes ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

Il n'y a pas de limite de hauteur pour les bâtiments agricoles.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

## **1- Constructions d'habitation et leurs annexes**

### **Toiture et couvertures**

Dans le cas de toitures en pente, la pente du toit sera au minimum de 60% pour les constructions d'habitations.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les matériaux de couverture des constructions seront de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle ou de couleur brune. Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures des annexes ou extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

### **Clôtures**

Sur le reste de la zone, la hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure 1,60m, la partie maçonnée ne devant pas excéder 1,20 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites en bordure de voie publique sont le cupressus et le thuya.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites sont notamment le cupressus et le thuya.

Les clôtures situées en zone inondable seront réalisées conformément à la réglementation du PPRI.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, *et cætera* est interdit.

## **2- Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

### **Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, *et cætera* est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

### Clôtures

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20cm. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

### **ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction,
- devront faire l'objet d'une attention suivie pour en assurer l'entretien et le renouvellement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## ZONE N

### Caractère de la zone :

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Il est distingué :

- un secteur Nv : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur Nh : correspondant à un secteur de gestion du bâti.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur excepté **dans le secteur Nv**,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI** dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique.

**ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans le secteur Nh**, sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du PPRI.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grisée au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06/254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...) règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 m à partir du haut des berges).

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2) Assainissement

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.



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

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

En bordure de la RD 817, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges.

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

Non règlementé.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction à destination d'habitation et de ses annexes ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **Toiture et couvertures**

Dans le cas de toitures en pente, la pente du toit sera au minimum de 60% pour les constructions d'habitations.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les matériaux de couverture des constructions seront de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle ou de couleur brune. Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les toitures des annexes ou extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teinte identique à la construction principale.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

### **Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, *et cætera* est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites.

### **Clôtures**

Sur le reste de la zone, la hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure 1,60m, la partie maçonnée ne devant pas excéder 1,20 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites en bordure de voie publique sont le cupressus et le thuya.

En limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites sont notamment le cupressus et le thuya.

Les clôtures situées en zone inondable seront réalisées conformément à la réglementation du PPRI.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, *et cætera* est interdit.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction,
- devront faire l'objet d'une attention suivie pour en assurer l'entretien et le renouvellement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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