

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Projet arrêté le 28 juin 2011

Document approuvé le 26 juin 2012

PLU modifié le 5 novembre 2013

PLU mis en compatibilité (déclaration de projet) le 23 novembre 2016

PLU modifié et mis en compatibilité (déclaration de projet) le 8 novembre 2018

Département des Pyrénées-Atlantiques

Définitions

TITRE 1

1/ Dispositions générales

TITRE 2

1/ Dispositions applicables par zones

2/ Dispositions applicables à la zone urbaine

- Dispositions applicables au secteur UA,
- Dispositions applicables au secteur UB,
- Dispositions applicables au secteur UC,
- Dispositions applicables au secteur UD,
- Dispositions applicables au secteur UE,
- Dispositions applicables au secteur UG,
- Dispositions applicables au secteur UX,
- Dispositions applicables au secteur UY.

3/ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables au secteur 1 AU,
- Dispositions applicables au secteur 1 AUy,
- Dispositions applicables au secteur 2 AU.

4/ Dispositions applicables aux zones naturelles

- Dispositions applicables au secteur N,
- Dispositions applicables au secteur Ni,
- Dispositions applicables au secteur NH,
- Dispositions applicables au secteur NL,
- Dispositions applicables au secteur Np,
- Dispositions applicables au secteur NPs,
- Dispositions applicables au secteur Nt,
- Dispositions applicables au secteur Ny.

5/ Dispositions applicables aux zones agricoles

- Dispositions applicables au secteur A,
- Dispositions applicables au secteur Ai.

Annexes

Définitions

<i>Définitions</i>	<i>Pages</i>
Affouillement et exhaussement du sol	7
Alignement	
Annexe	
Caravanage	
Carrière	
Changement de destination	
Clôture	
Coefficient d'emprise au sol	8
Coefficient d'occupation du sol	
Densité de construction	
Droit de préemption urbain	
Emplacements réservés	
Emprise et plate forme des voies	
Emprise au sol	9
Exploitations agricoles	
Extension	
Façades	
Faîtage	
Fond de parcelle	
HLL	10
Hauteur	
Implantation des constructions par rapport aux voies	
Installations classées	
Installations et travaux divers	11
Limites séparatives	
Parcelle et terrains	
Résidences mobiles de loisirs	12
Retrait ou recul	
Servitude d'utilité publique	
Surface hors œuvre brute	
Superficie de terrain	
Terrain naturel	
VRD	

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL :

Tous travaux de déblai ou de remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Sont soumis à permis d'aménager, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Sont soumis à déclaration préalable, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111-1 et L.111-2 du code de la voirie routière).

ANNEXES :

Constructions annexes : Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant un complément fonctionnel à ce bâtiment.

Annexes aux constructions : constructions en prolongement d'un bâtiment existant.

CARAVANAGE :

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables 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. (R.111-37 du Code de l'urbanisme).

Les règles d'installation et d'entreposage sont soumises aux articles R.111-38 à R.111-40 du Code de l'urbanisme.

CARRIERES :

Sont considérées comme carrières, les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés, à savoir le passage vers l'une des neuf destinations énumérées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE :

Une clôture est une « barrière », construite ou végétalisée, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Réglementation pour les plantations :

En général, une haie de plus de deux mètres doit être plantée à deux mètres au moins de la limite séparative. Par contre, une haie de moins de deux mètres peut être édifiée à 0.50 m de la limite séparative. Si la haie est commune entre deux voisins, elle peut être plantée sur la limite séparative (les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel de plans doivent être partagés).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

C'est le rapport entre la surface de plancher qu'il est possible de construire et la superficie de terrain (ou unité de foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000 m² X 0.30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel : c'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Ex : sur un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0.30, on peut réaliser 1000 X 0.30 = 300 m² de surface de plancher. Si sur ce terrain, il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0.1.

DENSITE DE CONSTRUCTION :

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

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles **R.332-15 et R.332-16** est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...), ainsi qu'aux espaces verts ; **art. L.123-1 al 8 du Code de l'urbanisme**. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACES BOISES CLASSES :

Sont considérés comme Espaces Boisés Classés (EBC) :

- Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.130 et suivants du CU.
- Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application des articles 311 du Code Forestier.

EXPLOITATION AGRICOLE ET EXPLOITANT AGRICOLE :

Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. La construction doit être liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

EXTENSION :

Il s'agit d'une création de surface additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

FAÇADES :

Il s'agit de chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade

arrière et les façades latérales appelées « pignon ».

FAITAGE :

Il s'agit du point le plus élevé d'une construction hors équipements techniques (cheminées, antennes...).

FOND DE PARCELLE :

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45 ° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

HLL : HABITATION LEGERE 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 loisirs (R.111-31 CU).

Leur implantation est soumise à l'article R.111-32 CU.

En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général, le faitage) et selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, quelles soient privées ou publiques et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Les voies concernées sont celles qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le PLU. L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie...).

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. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et des monuments.

La nomenclature distingue, suivant 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.

3/ *Soumises à simple déclaration* : décret n°2009-968.

Cette réglementation relève du Code de l'Environnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

L'article **R.442-2 du Code de l'urbanisme** définissant les installations et travaux divers dans le cadre d'un PLU approuvé , a été remplacé par l'article **R.421-23 du même code** :

- «Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
- a/ Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 ;
 - b/ Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c /L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
 - d /L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
 - e/ Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - f/ A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - g/ Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 ;
 - h/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - i/ Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - j/ L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - k/ Les aires d'accueil des gens du voyage.

LIMITE SEPARATIVE :

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.

PARCELLE ET TERRAIN (OU UNITE FONCIERE) :

Il convient de distinguer les deux termes :

- **Parcelle** : il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale. La parcelle relève d'un régime de domanialité unique applicable à l'ensemble de son emprise foncière.
- **Le terrain ou unité foncière** : une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.(CE 19 juillet 2010, req. N°329199).

RESIDENCES 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. Leur implantation est soumise à l'article R.111-34 à R.111-36 du code de l'urbanisme.

RETRAIT OU RECU :

Le retrait ou recul se définit comme la distance de la construction projetée soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à l'alignement, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Il s'agit d'une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SUPERFICIE DU TERRAIN :

La partie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc.) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, d'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, la fibre optique et la mise à disposition des ordures ménagères.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'OLORON-STE-MARIE.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

1/ Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.124-2.

S'appliquent les articles R.111-2, R.111-4, R. 111-15 et R.111-21.

2/ Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexes.

3/ Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- Du droit de préemption urbain qui est institué sur tout ou partie des zones U et AU.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme

- Les zones urbaines dites « zone U »,
- Les zones à urbaniser dites « zones AU »,
- Les zones agricoles dites « zones A »,
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N ».

Une lettre majuscule peut être ajoutée permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de différencier au besoin les secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zone UA

La zone UA est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces, services et bureaux.

Il est distingué :

- Un secteur UAa, quartiers anciens moins denses,
- Un secteur UAb, quartiers résidentiels récents,
- Un secteur Uax : secteur en reconversion et à dominante de commerces, de services,
- Un secteur UAy : secteur en reconversion et à dominante industrielle.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les aires de camping et de stationnement de caravanes, camping-car,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf liés aux autorisations d'occupation et utilisations des sols,
- Les bâtiments susceptibles de créer des nuisances,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre (neufs, occasions, hors d'usages),
- Les aires de stockage des véhicules non soumises au régime des installations classées,

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à autorisation comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme.

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

- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit, délimités au document graphique, les permis de construire ou les autorisations d'aménager peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Dans le secteur du tunnel ferroviaire et de ses abords, délimité au document graphique, les occupations et utilisations du sol admises en application du présent article peuvent être accordées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage et permettant d'assurer une meilleure protection contre le bruit.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2- Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3- 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tous les véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4- Tout nouvel accès direct sur la RD 936, la RN 134, la RD 9, la RD 6 la rue Léon Jouhaux est interdit. Cependant, des accès groupés pourront être demandés sur les routes départementales par le gestionnaire de voirie. Pour la RN 134, des accès groupés pourront être demandés par le gestionnaire de voirie.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

3/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et muni d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

4/ Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

5/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements :

Logements collectifs : Il sera exigé deux locaux distincts :

- Un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants,
- Un local pour les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes....), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores pour le voisinage,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles aux BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marges de recul, emplacement réservé).

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

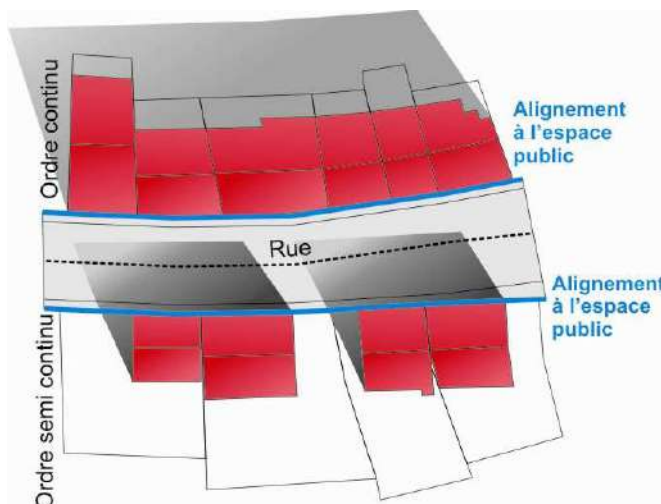
- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sauf lorsqu'une des limites séparatives est une limite de zone. Des interruptions de constructions peuvent être acceptées ou imposées si elles contribuent à une meilleure architecture, permettent de sauvegarder des arbres ou apparaissent nécessaires pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.

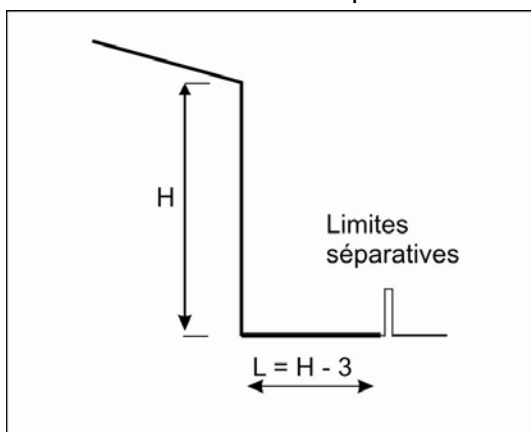


Exemple d'implantation

2/ Au-delà de la bande de 17 m définie au paragraphe précédent :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.



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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Schéma : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

Dans les secteurs UAx et UAy :

Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 m. En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, **soit $L = H - 8$** .

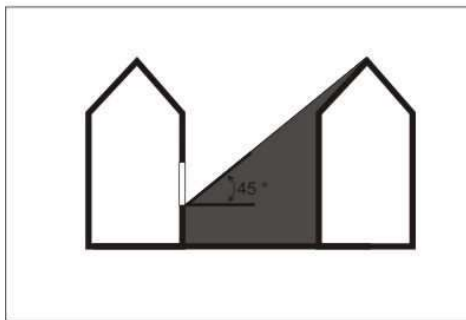
Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

3/ Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- Dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- Pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

De plus, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 mètres minimums.

ARTICLE UA9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1/ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAx et UAy : Le coefficient d'emprise au sol est limité à **80 %**.

* Dans le secteur UAa, UAb, UAx et UAy :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

2/ Le coefficient d'emprise au sol ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 150 m² l'emprise au sol des constructions sur les unités foncières existantes.

De plus, le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les unités foncières n'excédant pas une profondeur de 17 m de l'alignement.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Dans les autres secteurs à l'exception des secteurs UAa, UAb, UAx et UAy :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points du niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder R + 4 soit un maximum de 18 mètres. La hauteur pourra être appréciée par rapport aux immeubles environnants et selon la qualité architecturale proposée.

*Dans le secteur UAa, UAx et UAy :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points du niveau naturel du sol à l'alignement des voies ne peut excéder 14 mètres.

*Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points du niveau naturel du sol à l'alignement des voies ne peut excéder 11 mètres.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-21).

Dans l'ensemble des secteurs couverts par l'AVAP valant SPR, les règles de construction, d'adaptation, de rénovation et de réhabilitation s'appliquent. Il convient de se reporter au document.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Dans les secteurs UA_x et UA_y :

Les constructions non destinées à l'habitat devront respecter le caractère du secteur.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

1/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :

Deux places par logements.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de surface habitable avec un minimum de 1 place par logement. Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement,
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

2/ Pour les établissements recevant du public :

Ils doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ Il sera exigé au moins 30 % de la superficie en pleine terre dans les parties privatives.

4/ La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions/reconstructions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones UB

La zone UB est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre libre d'habitations, de commerces et de bureaux.

Il est distingué :

- Un secteur *UBa* : présence importante de constructions collectives.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels : Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

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

- Les agrandissements ou les transformations d'une installation si elle est compatible avec le caractère de la zone,
- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit, délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Dans le secteur du tunnel ferroviaire et de ses abords, délimité au document graphique, les occupations et utilisations du sol admises en application du présent article peuvent être accordées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ dans l'ensemble de la zone, les voies nouvelles auront une largeur minimale de 6 m. Elles devront

intégrer obligatoirement, deux bandes multifonctions d'une largeur d'1m20 et des trottoirs piétons d'une largeur minimale de 1 m 40. Des aménagements mixtes pourront être possibles.

5/ Tout nouvel accès direct sur la RD 936, la RN 134, la RD 9, la RD 6, la Rue Van Gogh, la Rue Léon Jouhaux est interdit. Cependant, des accès groupés pourront être demandés sur les routes départementales par le gestionnaire de voirie. Pour la RN 134, des accès groupés pourront être demandés par le gestionnaire de voirie.

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ Réseaux divers : Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

4/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

5/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements :

Logements collectifs : Il sera exigé deux locaux distincts :

- Un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants,
- Un local pour les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes...), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores pour le voisinage,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit à la marge de recul fixée au document graphique,
- Soit à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Dans le cas où la construction s'insère dans un tissu bâti existant, la construction sera implantée à l'alignement déjà constitué.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance minimale **de 2 m**.

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche des limites séparatives de fond de parcelle d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L = H - 3$).

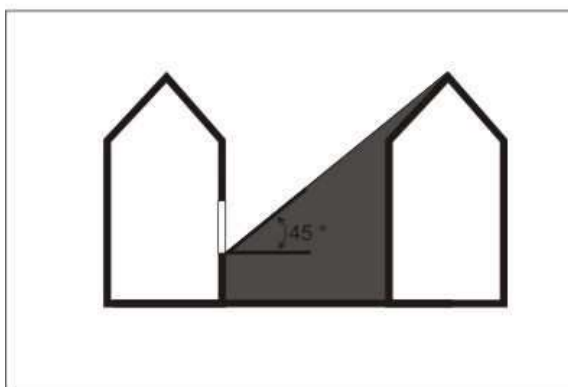
Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- Dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- Pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9

ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Dans l'ensemble de la zone :

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

2/ Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **16 mètres**.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Dans l'ensemble des secteurs couverts par l'AVAP valant SPR, les règles de construction, d'adaptation, de rénovation et de réhabilitation s'appliquent. Il convient de se reporter au document.

Les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1/ Toitures :

Les toitures des constructions devront avoir une pente moyenne minimale de la sablière au faîtage :

- De **80%** pour les habitations ;
- De **45%** pour les annexes sans toutefois être supérieure à la pente de la construction principale existante.

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau de couverture peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs (ex : toit en zinc).

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

2/ Aspect des maçonneries :

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits talochés, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales et correspondant à l'époque du bâti. Leur coloration sera assurée par un badigeon à la chaux ou par une peinture de type minérale.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit:

- En ardoise,

- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

3/ Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles locales. Les vernis et les traitements "couleur bois" sont interdits.

Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percements par façade.

Toutefois, pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes des toitures, pourront être identiques aux existants.

4/ Clôtures :

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

La hauteur des haies sera de 1,60 mètre maximum.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, les murs de clôtures seront réalisés selon les principes suivants :

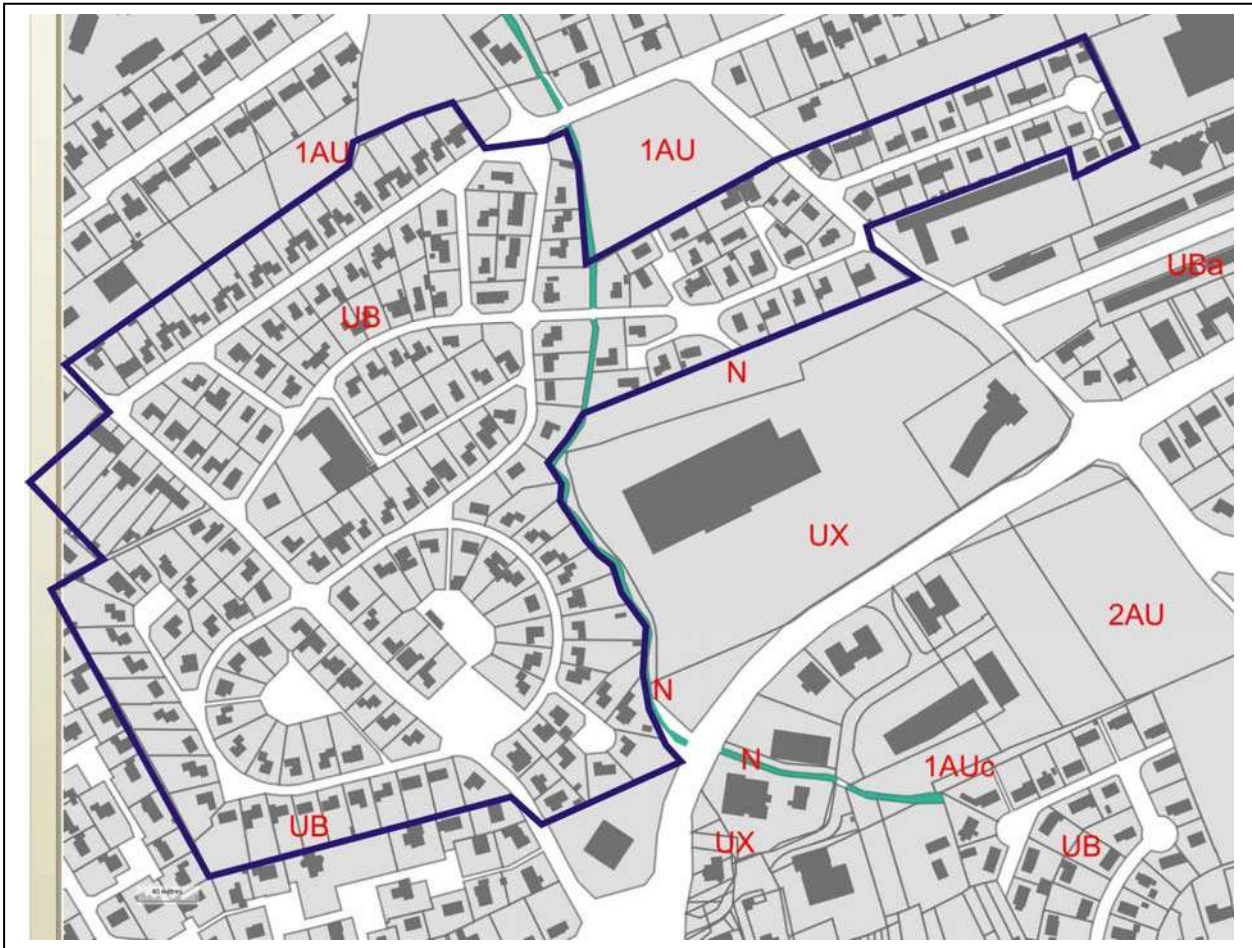
Hors quartier Pondeilh :

- Pour les clôtures sur rue, seront uniquement autorisés :
 - Les murs maçonnés limités à 1 m de hauteur. Ils pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. La hauteur globale maximale de la clôture est de 1.60 m.. Ils pourront être doublés d'une haie vive dont les éléments végétaux se trouvent en annexe du présent PLU, à titre de recommandation.
- Pour les clôtures en limites séparatives seront uniquement autorisés :
 - Les murs maçonnés, limités à 1 m. Ils pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. La hauteur globale maximale de la clôture est de 1.60 m. Ils pourront être doublés d'une haie vive dont les éléments végétaux se trouvent en annexe du présent PLU, à titre de recommandation,
 - Les grillages simples.

Dans le quartier Pondeilh (dont le périmètre est délimité dans le plan de ce présent article) :

- Pour les clôtures sur rue, seront uniquement autorisés :
 - Les murs maçonnés limités à 0,30 m de hauteur. Ils pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. La hauteur globale maximale de la clôture est de 1.30 m.. Ils pourront être doublés d'une haie vive dont les éléments végétaux se trouvent en annexe du présent PLU, à titre de recommandation.
- Pour les clôtures en limites séparatives, seront uniquement autorisés :
 - Les murs maçonnés limités à 0,30 m de hauteur. Ils pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage. La hauteur globale maximale de la clôture est de 1.30 m. (éventuellement doublée d'une haie vive dont les éléments végétaux se trouvent en annexe du présent PLU, à titre de recommandation),
 - Uniquement une haie dont les éléments végétaux se trouvent en annexe du présent PLU, à titre de recommandation,
 - Les grillages simples d'une hauteur maxi de 1,30 m (doublé ou non d'une haie vive dont les éléments végétaux se trouvent en annexe du présent PLU, à titre de recommandation).
- La hauteur des haies vives sera identique à celle de l'ensemble de la zone UB. (1,60 mètre maximum).

Pour rappel : pour conserver les caractéristiques des lieux dans certains secteurs, comme à Pondeilh, les services instructeurs feront référence au caractère des lieux en demandant au pétitionnaire de se référer, entre autre, à l'ouvrage pédagogique concernant les clôtures, et disponible en mairie, ou au service instructeur.



Article UB 11 - Périmètre du quartier Pondeilh

5/ Autres éléments en façades : Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1/ Nombre de places :

Pour les constructions individuelles :

2 places par logement

Pour les habitations collectives :

1 place par tranche de 60 m² de surface habitable avec un minimum de 1 place par logement. Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les établissements recevant du public :

Ils doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

2/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

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

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ Il sera exigé au moins 30 % de la superficie en pleine terre dans les parties privatives.

4/ La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions/reconstructions ; ainsi que pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 3 : Règlement applicable aux zones UC

La zone UC est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement d'habitat dispersé, discontinu, de type villageois. Une constructibilité y est admise, principalement à usage d'habitation.

Un sous secteur UCi recouvre les secteurs déjà urbanisés dans les zones inondables de l'Atlas Saunier Techna 7^{ième} phase.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

Dans le secteur UCi : toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UCi 2 seront interdites.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels :

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al 7).

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

- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit, délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

3/ Dans le secteur UCi :

Ne seront admises que les annexes de moins de 20 m², les terrasses non closes et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la crue la plus haute connue) :

- De ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
- De ne pas aggraver le risque par ailleurs,
- De ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- Tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- De ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens,
- De ne pas entraîner une augmentation des risques de nuisances en cas d'inondation,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

La reconstruction sera admise sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Dans l'ensemble de la zone, les voies nouvelles auront une largeur minimale de 6 m. Elles devront intégrer obligatoirement, deux bandes multifonctions d'une largeur d'1m20 et des trottoirs piétons d'une largeur minimale de 1 m 40. Des aménagements mixtes pourront être possibles.

5/ 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

6/ Tout nouvel accès direct sur la RD 919, RD 918 est interdit. Cependant, des accès groupés pourront être demandés sur les routes départementales par le gestionnaire de voirie.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel. Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ Réseaux divers : Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

4/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

5/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements:

Logements collectifs : Il sera exigé deux locaux distincts :

- Un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants,
- Un local pour les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes...), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions nouvelles seront implantées :

- A l'alignement,
- Ou à toutes limites s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de reculement, emplacement réservé).

Dans le cas où la construction s'insère dans un tissu bâti existant, la construction sera implantée à l'alignement déjà constitué.

Dans les secteurs délimités au document graphique par le symbole ▲ ▲ ▲, les constructions et/ou tous éléments constitutifs des clôtures seront implantés à 2,5 mètres de l'alignement (se reporter au plan de zonage).

Dans le secteur UCi :

Les constructions nouvelles seront implantées :

- A l'alignement,
- Ou à distance minimale de 5 m de la voie.

2/ Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

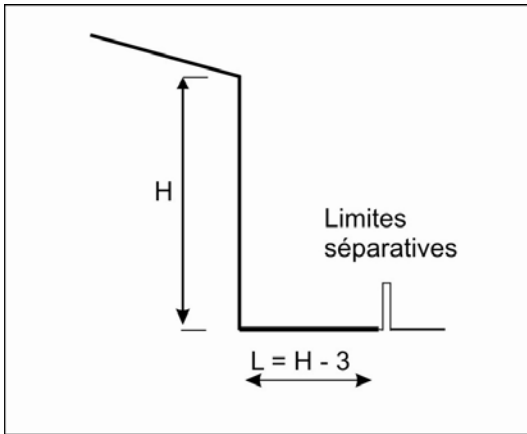
1/ *Dans l'ensemble du secteur UC :*

Les constructions seront implantées :

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

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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

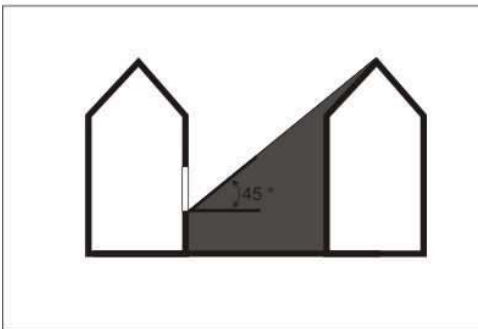


Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

- 2/ Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :
- Dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
 - Pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
 - Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 60 %**.

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

Les hauteurs devront être en harmonie avec les constructions existantes à proximité sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

2/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

Des hauteurs supérieures à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourront être admises :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

De plus, dans le secteur UCi :

La cote de plancher du premier niveau aménagé doit être fixée au-dessus de la cote de référence indiquée dans l'étude ou, si la cote du terrain naturel est à une altitude sensiblement égale ou légèrement supérieure à la cote de référence, la cote du plancher du premier niveau habitable doit être égale à la cote du terrain naturel + 0.30 m (sauf pour les abris de jardin et les garages).

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1/ Toitures :

Les toitures des constructions devront avoir une pente moyenne minimale de la sablière au faîtage :

- De **80%** pour les habitations,
- De **45%** pour les annexes.

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau des couvertures peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs (ex : toit en zinc).

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

2/ Aspect des maçonneries :

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits talochés, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales ou leur coloration sera assurée par un badigeon à la chaux ou par une peinture de type minérale. Le blanc est interdit.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit:

- En ardoise,
- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

3/ Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles locales. Les vernis et les traitements "couleur bois" sont interdits.

Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percements par façade.

Toutefois, pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes des toitures, pourront être identiques aux existants.

4/ Clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5/ Autres éléments en façades :

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

Dans le secteur UCi :

1/ Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2- Les clôtures :

Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm et d'une hauteur inférieure à 2 m.

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

1/ Nombre de places :

Pour les constructions individuelles :

- 2 places par constructions

Pour les habitations collectives :

1 place par tranche de 60 m² de surface habitable avec un minimum de 1 place par logement.

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement,
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés ...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

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

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ Il sera exigé au moins 40 % de la superficie en pleine terre dans les parties privatives.

4/ La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions/reconstructions ; ainsi que pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le secteur UCi :

Les plantations d'arbres pourront être admises, espacés de plus de 7 m à l'exclusion d'arbres caractérisés

par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et de créer des embâcles.

De même, les haies arbustives peuvent être autorisées mais elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones UD

La zone UD est un secteur à caractère urbain, en assainissement autonome. Il est destiné à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels :

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

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

- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit, délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Dans l'ensemble de la zone, les voies nouvelles auront une largeur minimale de 6 m. Elles devront intégrer obligatoirement, deux bandes multifonctions d'une largeur d'1m20 et des trottoirs piétons d'une largeur minimale de 1 m 40. Des aménagements mixtes pourront être possibles.

5/ 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.

6/ Tout nouvel accès direct sur la RD 936, la RN 134 est interdit. Cependant, des accès groupés pourront être demandés sur les routes départementales par le gestionnaire de voirie. Pour la RN 134, des accès

groupés pourront être demandés par le gestionnaire de voirie.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Les eaux usées : En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel. Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

4/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

5/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements:

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes...), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE UD 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées :

- A une distance minimale de 5 m des voies ou emprises publiques,
- Ou à toutes limites s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de reculement, emplacement réservé).

Dans le cas où la construction s'insère dans un tissu bâti existant, la construction sera implantée à l'alignement déjà constitué.

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UD 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

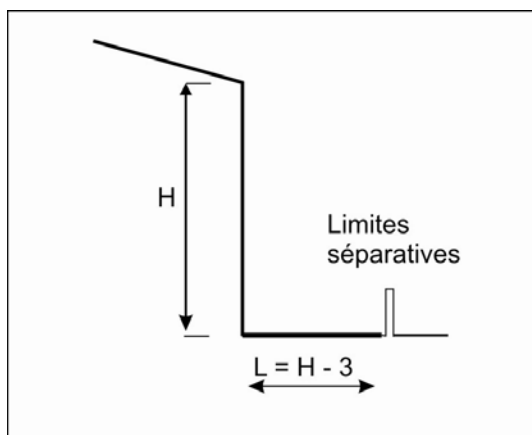
1/ Dans l'ensemble du secteur :

Les constructions seront implantées :

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

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

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.



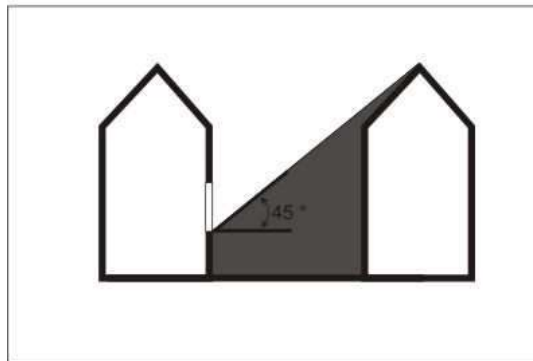
Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

2/ Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée

- Dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- Pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9.

ARTICLE UD 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

Les hauteurs devront être en harmonie avec les constructions existantes à proximité sans pour autant pouvoir dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

2/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

Des hauteurs supérieures à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourront être admises :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1/ Toitures :

Les toitures des constructions devront avoir une pente moyenne minimale de la sablière au faîtage :

- De **60%** pour les habitations ;
- De **45%** pour les annexes.

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau de couvertures peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectif (ex : toit en zinc).

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

2/ Aspect des maçonneries :

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits talochés, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales ou leur coloration sera assurée par un badigeon à la chaux ou par une peinture de type minérale. Le blanc est interdit.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit:

- En ardoise,
- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

3/ Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles locales. Les vernis et les traitements "couleur bois" sont interdits.

Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percements par façade.

Toutefois, pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes des toitures, pourront être identiques aux existants.

4/ Clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

- Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5/ Autres éléments en façades :

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles :

2 places par logement.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

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

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ Il sera exigé au moins 50 % de la superficie en pleine terre dans les parties privatives.

4/ La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions/reconstructions ; ainsi que pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 5 : Règlement applicable aux zones UE

La zone UE est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Cette zone est principalement destinée aux ouvrages ou installations d'intérêt général et leur annexes (équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels et culturels, hospitaliers, administratifs, sportifs, hôtelier, etc.).

Un secteur UEa : il est destiné aux équipements publics dans le cadre de l'enseignement agricole.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.
- Le stationnement de caravanes.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels :

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

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

Dans le secteur UE :

- Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit, délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Dans le secteur UEa :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'enseignement agricole (installation agricole, élevages, etc.),
- L'implantation des établissements nuisants et réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Tout nouvel accès direct sur la RD 936, la rue Van Gogh, la rue Fleming, le boulevard F Mitterrand, la RD 238, la Rue Léon Jouhaux et la RD 919 est interdit. Cependant, des issues groupées pourront être demandées par le gestionnaire de la voirie départementale.

5/ Les voies nouvellement créées auront une largeur minimum de 6 mètres.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération. Dans certaines conditions, ces travaux sont soumis à déclaration ou autorisation.

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

4/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UEa :

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à une distance minimale

de 5 m.

Dans le secteur UEa

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m des voies et emprises publiques.

2/ Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

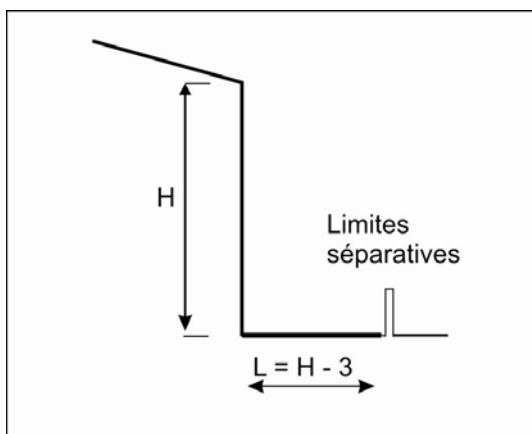
- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Pour des considérations urbaines et architecturales,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ *Dans l'ensemble de la zone :*

Les constructions seront implantées :

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



Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, **soit $L = H - 8$** .

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

2/ Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- Dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- Pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421- 2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 50 %**.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **14 mètres**.

La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé soit $H < \text{ou} = D$.

2/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

Des hauteurs supérieures à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourront être admises :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutefois pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes des toitures, pourront être identiques aux existants.

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

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

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions/reconstructions ; ainsi que pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 6 : Règlement applicable aux zones UG

La zone UG est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Cette zone est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour les services publics de secours, les casernes de gendarmerie.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UG1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées en UG2 sont interdites.

ARTICLE UG 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels :

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7)

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

- Les constructions, installations, et aménagements liés et nécessaires aux secours et incendies ;
- Les logements de fonction des personnels si leur présence est indispensable sur le site (astreinte, gardiennage, direction, etc.),
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement du site, qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...),
- Les occupations et utilisations du sol à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs...),
- Les installations classées,
- Les installations et travaux divers,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Tout nouvel accès direct sur la RD 936, est interdit. Cependant, des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales.

5/ Les voies nouvellement créées auront une largeur minimum de 7 mètres.

ARTICLE UG 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération. Dans certaines conditions, ces travaux sont soumis à déclaration ou autorisation.

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

2/ Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements :

Logements collectifs : Il sera exigé deux locaux distincts :

- Un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants,
- Un local pour les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes...), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores pour le voisinage,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE UG 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UG 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 10 m de l'axe de la voie.

En outre, toute zone de stationnement, de dépôt à l'air libre, d'ouvrages techniques, doivent être implantée à une distance de l'alignement d'un minimum de 10 m.

1/ Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UG 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Les constructions seront implantées :

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, **soit $L = H - 8$** .

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

2/ Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- Dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- Pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9.

ARTICLE UG 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UG 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

ARTICLE UG 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder **12 mètres**.

2/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

3/ Des hauteurs supérieures à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourront être admises :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs

techniques.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Toutefois pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes des toitures, pourront être identiques aux existants.

Les volumes, les façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les toitures seront de couleur gris anthracite ou noire.

Les façades latérales et arrières, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale, même si elles utilisent des matériaux et un vocabulaire architectural différent.

Ne aucun cas, les façades et menuiseries ne seront blanches.

2/ Les clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

3/ Les enseignes : Il est demandé de se reporter au règlement local de publicité.

ARTICLE UG 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

2/ Pour les occupations suivantes :

- Equipements de secours : 1 place pour 80 m² de surface utile,
- Logements nécessaires à l'activité : 2 places par logements.

ARTICLE UG 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

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

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ Les abords de la RD 936 feront l'objet d'un traitement paysager soigné.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 7 : Règlement applicable aux zones UX

La zone UX est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, de bureaux et de services...

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappels :

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

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

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement services publics et qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompages...),
- Les installations classées ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient en lien et nécessaires à l'activité commerciale, de service ou de bureaux,
- Les constructions à condition qu'elles soient en lien et nécessaires à l'activité commerciale, de service ou de bureaux,
- Les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités,
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, avec ou sans changement de destination et à condition qu'elle soit mesurée,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Les voies nouvellement créées auront une largeur minimum de 7 mètres. Elles devront aussi intégrer obligatoirement, une bande multifonction de 1 m 20 et bande de circulation réservée aux piétons d'une

largeur de 1 m 40. Un aménagement mixte sera possible.

5/ Tout nouvel accès direct sur la RD 936, la RD 6, l'avenue des Pyrénées, le boulevard de l'Aragon, la rue Léon Jouhaux est interdit. Cependant, des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales.

ARTICLE UX 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération. Dans certaines conditions, ces travaux sont soumis à déclaration ou autorisation.

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

2/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

3/ Réseaux divers : Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

ARTICLE UX 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les unités foncières sont constructibles si elles ont une largeur minimum en façade (entre les limites séparatives aboutissant aux voies) de 20 mètres.

ARTICLE UX 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

De plus, les zones de stationnement, de dépôts à l'air libre, d'ouvrages techniques, doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R.421- 2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9.

ARTICLE UX 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Pour les limites aboutissants aux voies :

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, soit **L = H - 8**.

2/ Pour les limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 8 mètres de la limite séparative.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, soit **L = H - 8**.

3/ Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

4/ Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 50 %**.

ARTICLE UX 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

Des hauteurs supérieures à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourront être admises :

- Pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f) de l'article R.421-9,
- Pour l'aménagement, la restauration, des considérations architecturales et urbanistiques et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

2/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives

monumentales.

Cependant, les constructions devront respecter les indications suivantes :

1/ Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les couvertures de toitures seront noires / gris anthracite.

Pour les extensions, elles devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2/ Clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

3/ Autres éléments en façades : Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

4/ Les enseignes : Il est demandé de se reporter au règlement local de publicité.

ARTICLE UX 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1.000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

3/ défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

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

2/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

3/ Il est exigé au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

4/ La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions/reconstructions ; ainsi que pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 8 : Règlement applicable aux zones UY

Le secteur UY est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est destiné aux établissements à usage industriel, artisanal et de services.

Un sous secteur UYa, destinée aux équipements industriels et/ou agroalimentaires, type silos.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnée à l'article UY 2 sont interdites.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R.421-1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R.421-7 du code de l'urbanisme,
- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

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

- Les constructions, installations, et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité à condition qu'ils soient accolées ou intégrés aux bâtiments d'activités,
- Les installations classées et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du paysage,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ L'emprise de la voie nouvelle doit avoir une largeur minimale **de 8 m** et devront intégrer obligatoirement, une bande multifonction de 1 m 20 et une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur minimale de 1 m 40. Des aménagements mixtes seront possibles.

5/ Tout nouvel accès direct sur la RD 936, la rue Van Gogh, la rue Léon Jouhaux est interdit. Cependant, des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales.

ARTICLE UY 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Réseaux divers : Dans les opérations d'aménagement, les opérations groupées et toutes constructions nouvelles, les réseaux seront enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

ARTICLE UY 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les unités foncières sont constructibles si elles ont une largeur minimum en façade (entre les limites séparatives aboutissant aux voies) de 20 mètres.

ARTICLE UY 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions seront à une distance minimale de 8 m des voies publiques.

En outre, toute zone de stationnement, de dépôt à l'air libre, d'ouvrages techniques, doivent être implantées à une distance minimale de l'alignement de 8 m.

2/ Une implantation inférieure (sans être inférieure à 5 m) peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), f), de l'article R.421-9*.

ARTICLE UY 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Pour les limites aboutissants aux voies :

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

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m., soit **L = H-8**.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

2/ Pour les limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 8 mètres de la limite séparative.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m., soit **L = H-8**.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

3/ Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **60 %** du terrain.

ARTICLE UY 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus où les dépassements sont autorisés) ne peut pas excéder **16 mètres**.

Dans le sous secteur UYa :

Une hauteur de plus de 12 m sera admise pour des raisons techniques de production de stockage et de sécurité sans toutefois excéder 25 m.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence, si des considérations techniques le justifient.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 même nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les couvertures de toitures seront noires et gris anthracite.

Pour les extensions, elles devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2/ Clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

3/ D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

4/ Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

5/ Les enseignes : Il est demandé de se reporter au règlement local de publicité.

ARTICLE UY 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2/ Dans l'aménagement des espaces communs, il sera intégré des emplacements pour les deux-roues.

3/ Les aires de stationnement devront comporter au moins une place pour les personnes à mobilité réduite.

4/ Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...). Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espace vert.

ARTICLE UY 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Cependant, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés dans la mesure du possible.

2/ Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les cuves d'hydrocarbures doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

3/ Il sera exigé au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

4/ Il sera exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

5/ 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.

6/ 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.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone 1 AU

En application de l'article **R.123-6 du code de l'urbanisme**, premier alinéa, la zone 1AU, à urbaniser, est ouverte à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un secteur 1 AUa : secteur destiné aux opérations d'aménagement de forte densité de centre urbain correspondant au SCoT (40 logements / ha de moyenne minimale).

Un secteur 1 AUc est un secteur destiné aux opérations d'aménagement de densité de secteur périurbain correspondant au SCoT (15 logements / ha de moyenne minimale).

Un secteur 1AUd : secteur privilégié pour la mixité sociale. Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestières,
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les opérations d'aménagement qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes, ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

2/ *Dans la zone 1 AU*, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou les projets d'aménagement s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et permettant la desserte,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Dans le secteur 1 AUa et 1AUd :

Les constructions sous réserve qu'elles rentrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale qui portera sur l'ensemble de l'un des secteurs 1 AUa ou qui présentera une densité minimale moyenne de 40 logements par hectare, hors voirie et espaces publics, et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement ou au prorata pour les opérations portant sur des entités foncières de moins d'1 hectare au jour de l'approbation du PLU. Des densités inférieures pourraient être admises si des contraintes techniques liées à la pente du sol naturelle, et à des exigences techniques issues de la loi sur l'Eau ou dans le cas de la création d'espaces boisés ou paysages destinés à assurer une meilleure insertion urbaine par des coupures visuelles correspondant à des espaces collectifs.

Dans le secteur 1 AUc :

Les constructions sous réserve qu'elles rentrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale qui portera sur l'ensemble de l'un des secteurs 1 AUc, ou qui présentera une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare, hors voirie et espaces publics, et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement ou au prorata pour les opérations portant sur des entités foncières de moins d'1 hectare au jour de l'approbation du PLU. Des densités inférieures pourraient être admises si des contraintes techniques liées à la pente du sol naturelle, et à des exigences techniques issues de la loi sur l'Eau ou dans le cas de la création d'espaces boisés ou paysages destinés à assurer une meilleure insertion urbaine par des coupures visuelles correspondant à des espaces collectifs.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Les voies nouvelles : Elles devront se conformer aux orientations d'aménagement et telles que reportées aux documents graphiques. 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Tout nouvel accès direct sur la RN 134 est interdit. Cependant, des issues groupées peuvent être demandées par les gestionnaires de voirie pour les riverains des routes départementales ou de la RN 134.

5/ Dans l'ensemble de la zone, les voies nouvelles auront une largeur minimale de 6 m. Elles devront intégrer obligatoirement, deux bandes multifonctions d'une largeur d'1m20 et des trottoirs piétons d'une largeur minimale de 1 m 40. Des aménagements mixtes pourront être possibles.

ARTICLE 1 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ *Réseaux divers :* A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

4/ *Electricité :* Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du

pétitionnaire et à ses frais.

5/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements :

Logements collectifs : Il sera exigé deux locaux distincts :

- Un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants,
- Un local pour les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes...), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE 1 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies ou des marges de recul indiquées sur les documents graphiques
- Soit à une distance minimale de **3 m** de la voie.

Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

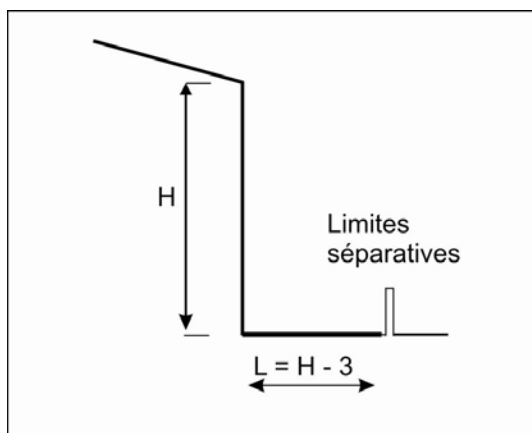
ARTICLE 1 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 1 AU :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance minimale de **3 m**.

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



Art 7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / rapport de hauteur

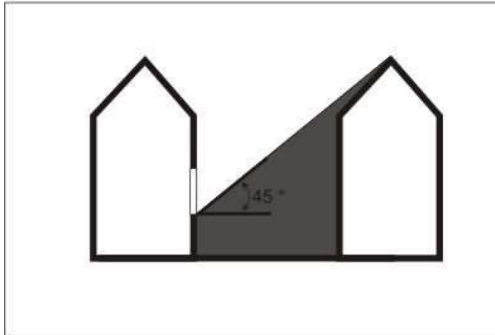
2/ Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.
- Et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

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

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone 1 AU hors zone 1AUs :



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Pour la zone **1AUs**, se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone 1 AU et 1 AUc :

L'emprise au sol maximale des constructions est de **60 %**.

Dans le secteur 1 AUa et 1AUs :

L'emprise au sol maximale des constructions est de **80 %**.

ARTICLE 1 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUa :

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 mètres**.

Dans le secteur 1 AUa et 1AUs :

La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut pas excéder **12 mètres**.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront avoir une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1/ Toitures :

Hors zone 1AUs, Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- De 60 % pour les habitations,
- De 45 % pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Pour la zone 1AUs, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- De 80 % pour les habitations,
- De 45 % pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Pour l'ensemble de la zone :

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau de couvertures peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectif (ex : toit en zinc).

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

1.2. Menuiseries : Les menuiseries seront peintes dans les teintes locales.

1.3 L'aspect des maçonneries : Les murs des habitations principales seront enduits (aspect lissé) dans les teintes locales.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit:

- En ardoise,
- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

1.4 Les clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

1.5 Autres éléments en façades : Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration aux constructions.

2/ *D'autres dispositions* peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE 1 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombres de places :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : **2 places de stationnement** aménagées par logement. Les parkings dits « de midi » doivent être prévus.
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60 m²** de surface habitable avec un minimum de 1 place par logement.
- Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :
 - Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2/ Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

3/ A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ ***Dans l'ensemble de la zone hors zone 1AUs*** : Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

Pour la zone 1AUs : se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2/ Il est exigé au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

Pour la zone 1AUs : se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 9 : dispositions applicables à la zone 1 AUy

En application de l'article **R.123-6 du code de l'urbanisme**, premier alinéa, la zone 1AU, à urbaniser, est ouverte à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur 1 AUy est destiné à la construction d'établissement à usage commercial, industriel et artisanal.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AUy 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1 AUy 2 sont interdites

ARTICLE 1 AUy 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans un secteur identifié par le PLU comme présentant un intérêt paysager sont soumis à déclaration préalable (art. L.123-1 al7).

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

- Les constructions ou les projets d'aménagement s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et permettant la desserte,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Les occupations, aménagements, installations en lien et nécessaire aux activités répondant au caractère de la zone 1 AUy,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations admis dans la zone ainsi que leurs annexes.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Les voies nouvelles : Elles devront se conformer aux orientations d'aménagement et telles que reportées aux documents graphiques. 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 ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4/ Tout nouvel accès direct sur la RN 134 est interdit. Cependant, des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales ou la RN 134.

5/ Dans l'ensemble de la zone, les voies nouvelles auront une largeur minimale de 6 m. Elles devront intégrer obligatoirement, deux bandes multifonctions d'une largeur d'1m20 et des trottoirs piétons d'une largeur minimale de 1 m 40. Des aménagements mixtes pourront être possibles.

ARTICLE 1 AUy 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

Il est demandé de prendre contact avec le service communal d'assainissement.

3/ Réseaux divers :

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Il sera également prévu l'installation d'un fourreau et de chambres de tirage supplémentaires permettant la desserte par le réseau de fibre optique dans le cadre du déploiement du réseau départemental d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

4/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

5/ Déchets ménagers :

A partir de 2 logements :

Logements collectifs : Il sera exigé deux locaux distincts :

- Un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants,
- Un local pour les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Constructions individuelles :

- Un espace pour un point « tri sélectif » accessible aux engins de ramassage (colonnes aériennes, BOM, Bennes 19 tonnes...), qui fera l'objet d'un traitement paysager et ne créant pas de nuisances sonores,
- Un espace susceptible d'accueillir un point de regroupement OM / Sacs jaunes accessibles BOM.

Il est demandé de prendre contact avec le service gestionnaire des déchets.

ARTICLE 1 AUy 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1000 m².

ARTICLE 1 AUy 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions seront implantées :

- Soit à une distance minimale de 8 mètres,
- Soit à l'alignement des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

2/ Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUy 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Pour les limites aboutissants aux voies, les constructions seront implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance minimale de 6 mètres.

Pour les limites en fond de parcelles :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 8 m.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 8 m, **soit L = H-8**.

2/ Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme,
- Et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

ARTICLE 1 AUy 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1 AUy 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est **de 35 %**.

ARTICLE 1 AUy 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut pas excéder **12 mètres**.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE 1 AUy 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions devront avoir une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications suivantes :

1/ Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration aux bâtiments.

2/ Clôtures :

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Les haies seront constituées avec des essences locales mélangées, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouvertes doivent être enduits sur leurs deux faces.

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

3/ Les enseignes : Il est demandé de se reporter au règlement local de publicité.

4 / D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE 1 AUy 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1/ Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2/ Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...). Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espace vert.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

3/ Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

4/ A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUy 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1/ Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres.

2/ Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

3/ Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1 AUy 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 10 : dispositions applicables au secteur 2 AU

En application de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dans la zone 2 AU, lorsque la desserte en équipements publics n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de la modification ou de la révision du PLU, il sera défini des règles spécifiques aux secteurs concernés.

Le secteur 2 AUy est réservé à long terme à la construction d'établissement à usage commercial, industriel et artisanal.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 2 AU et 2 AUy, sont interdits :

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 AU2 sont interdites.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs 2 AU et 2 AUy, sont admis :

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Néant.

ARTICLE 2 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune marge de reculement n'est fixée pour les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Les constructions seront implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance minimale de 3 mètres.

2/ Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

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

Néant.

ARTICLE 2 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **11 mètres**.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Néant.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 11 : dispositions applicables à la zone N

La zone naturelle et forestière est dite zone N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites :

- Les dépôts de toute nature,
- Les installations classées,
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- L'ouverture de terrains de camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R.421-2**),
- Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article **L.130-1 du Code de l'Urbanisme**.

2/ Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières et si le niveau d'équipement le permet :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...),
- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés et nécessaires à l'activité pastorale, horticole ou forestière excepté les constructions à usage d'habitation,
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs,
- Les abris de chasse, non clos en structure légère et démontable,

3/ Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières :

Les extensions mesurées et la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants, à la date d'approbation du PLU. Ces extensions et annexes ne seront admises que si le niveau des équipements le permet et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elles sont de plus, admises sous réserve que :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension aient une emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, ne dépassant pas 50 m² (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.
- Les bâtiments annexes d'une habitation dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de

modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

Les annexes ne constituant pas de bâtiments (tels que les terrasses, les piscines non couvertes ou piscines dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol naturel inférieur à 1.80 mètres) sont autorisées dans la limite supplémentaire de 100 m² (tous aménagements compris). Les annexes doivent être implantées en tout ou partie à moins de 25 mètres d'un bâtiment d'habitation existant. Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou d'accès.

4/ Les travaux de rénovation ou de réhabilitation, sans changer leur destination, sur les autres bâtiments existants non identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

5/ Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Tout nouvel accès direct sur la RN 134 est interdit. Cependant, des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et auterrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à une distance minimale de **5 mètres** de la voie.

Une implantation inférieure peut être imposée si elle est justifiée par des considérations techniques si cela contribue :

- A une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- A une meilleure sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme (installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2/ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3/ Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres. Si les constructions ne sont pas contigües aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Une implantation inférieure (en limites séparatives) peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme

2/ Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en

retrait d'au moins 6 m de la berge.

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ - Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol ne peut excéder **11 mètres**,
- Pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité forestière : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol ne peut excéder **10 mètres**.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites séparatives.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :
- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.
- Pour des considérations architecturales,
- Pour l'aménagement, la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

4/ Dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur de la construction initiale prise au niveau de la sablière (partie supérieure des murs porteurs, sur laquelle repose la charpente) détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

5/ Dans le cas de la construction d'une annexe à une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricoles, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur ne peut dépasser 3.5 mètres au niveau de la sablière et ne comprendre qu'un seul niveau.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

1/ Les toitures :

Pour les constructions d'habitation, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **De 80 %** pour les constructions principales,

- **De 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau de couvertures peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, d'autres dispositions seront admises : les matériaux tels que le bac acier non ondulé dont les tons seront conforme avec la palette jointe en annexe, les bardeaux bois ou tous autres matériaux dans les tons de la palette jointe en annexe sont acceptés.

Les pentes des toitures devront avoir une pente minimale de 35 %.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et les extensions mesurées.

2/ Les menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3/ L'aspect des maçonneries :

Les murs des habitations principales seront enduits talochés, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales. Les parements, les bardages en bois ou les murs en galets apparents seront autorisés.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit :

- En ardoise,
- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, seront également autorisés les bardages de couleur sombre et mate.

4/ Les clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5/ Éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

Toutefois, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect des constructions risquerait de rompre l'harmonie avec le bâtiment principal existant, l'aspect des constructions réalisées en extension et des annexes, leurs caractéristiques formelles, leurs matériaux et leurs couleurs peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol

perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 12 : dispositions applicables à la zone Nh

Secteur Nh : En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et dont les capacités d'accueil sont conditionnées par les réseaux, les dessertes, les possibilités de la parcelle à répondre aux dispositions d'assainissement autonome en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R.421-2**),
- Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article **L.130-1 du Code de l'Urbanisme**.

2/ Dans la zone NH sont interdites :

- Les dépôts de toute nature,
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux le long des cours d'eau,
- Les installations classées,
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les exploitations forestières et les entrepôts liés et nécessaires à ces activités,
- L'ouverture des terrains de camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE NH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières et si le niveau d'équipement le permet :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que le niveau d'équipement le permet,
- Le changement de destination, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et la création d'annexes à l'habitation,
 - L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique...) dans la limite de 50 m² de surface de plancher de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois. L'annexe à l'habitation ne doit pas être éloignée du bâtiment principal à usage d'habitation de plus de 25 m. Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou d'accès.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...),
- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation

ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE NH 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

ARTICLE NH 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE NH 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des bâtiments existants,
- Soit à une distance minimale de 3 m de la voie.

Une implantation inférieure peut être imposée si elle est justifiée par des considérations techniques si cela contribue:

- A une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,

- Aune meilleure sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme (installations nécessaires au fonctionnement des services publics).

2/ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3/ Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

ARTICLE NH 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Un recul de 3 m est imposé en limites séparatives, à l'exception des annexes, qui pourront se situer en limites séparatives

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

Une implantation inférieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme.

2/ Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

ARTICLE NH 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 60° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE NH 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE NH 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions principales mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol ne peut excéder **11 mètres**.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites séparatives.

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.
- Pour des considérations architecturales.
- Pour l'aménagement, la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE NH 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

1/ Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- de 80 % pour les constructions principales,
- de 45 % pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m²

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau de couvertures peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif et les extensions mesurées.

2/ Les menuiseries :

Les menuiseries seront peintes dans les teintes locales.

3/ L'aspect des maçonneries :

Les murs des constructions principales seront enduits talochés, leur coloration sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales. Les parements, les bardages en bois ou les murs en galets apparents seront autorisés.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit :

- En ardoise,
- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

4/ Les clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5/ Éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE NH 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE NH 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE NH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 13 : dispositions applicables au secteur Ni

Secteur Ni : Secteur naturel, couvrant les zones inondables recensées dans l'Atlas des zones inondables Saunier Techna - 7^{ème} phase.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ni 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations non admises sous conditions à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE Ni 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Ni, ne seront admises que les annexes de moins de 20 m², les terrasses non closes et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la crue la plus haute connue) :

- De ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
- De ne pas aggraver le risque par ailleurs,
- De ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- Tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- De ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens,
- De ne pas entraîner une augmentation des risques de nuisances en cas d'inondation,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

La reconstruction sera admise sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ni 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2/ Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et auterrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

ARTICLE N° 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE N° 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à une distance minimale de 5 m de la voie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Architecturales,
- Paysagères,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Les constructions sont implantées en limite ou à au moins 2 m des limites.

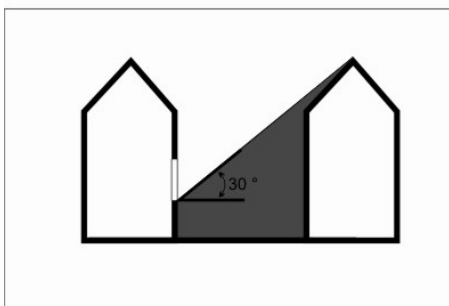
2/ Une implantation différente des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme.

3/ Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

ARTICLE N° 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article 8 : Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vues sous un angle de 30° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N° 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N° 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous les points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder 11 m.

La cote de plancher du premier niveau aménagé doit être fixée au-dessus de la cote de référence indiquée dans l'étude ou, si la cote du terrain naturel est à une altitude sensiblement égale ou légèrement supérieure à la cote de référence, la cote du plancher du premier niveau habitable doit être égale à la cote du terrain naturel + 0.30 m (sauf pour les abris de jardin et les garages).

2/ Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées ou imposées si elles sont justifiées par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme 3,
- Les sous sols et les caves enterrés sont interdits.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

1/ Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2/ Les clôtures :

Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm et d'une hauteur inférieure à 2 m.

3/ Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE N° 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

ARTICLE N° 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les plantations d'arbres pourront être admises, espacés de plus de 7 m à l'exclusion d'arbres caractérisés

par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et de créer des embâcles.

De même, les haies arbustives peuvent être autorisées mais elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 14 : dispositions applicables au secteur NL

Secteur NL : Secteur naturel, destiné aux équipements publics de loisirs et de plein air (terrains de sport, aire de jeux....)

Un sous secteur NLi recouvre les secteurs destinés aux équipements publics de loisirs et de plein air (terrains de sport, aire de jeux....) dans les zones inondables recensées dans l'Atlas des zones inondables Saunier Techna - 7^{ème} phase.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R.421-2**),
- Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article **L.130-1 du Code de l'Urbanisme**.

2 / Dans les secteurs NL et NLi sont interdits :

- Les dépôts de toute nature,
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux le long des cours d'eau.
- Les installations classées,
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les exploitations forestières et les entrepôts liés et nécessaires à ces activités,
- L'ouverture de terrains de camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE NL 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières et si le niveau d'équipement le permet :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ainsi que nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne constituent pas des bâtiments (pylônes, stations de pompage...),
- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les réalisations liées à des aménagements hydrauliques sous réserve d'une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements et n'aggravant pas les risques par ailleurs,
- Le changement de destination, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

De plus, dans les secteurs NLi soumis au risque d'inondations :

Espaces plein air :

L'aménagement de jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sport ouverts au public sans construction de bâtiment et remblais à l'exception des sanitaires et locaux techniques situés en aléa faible et dont la surface n'excèdera pas 20m² d'emprise au sol. Le mobilier sportif, les jeux extérieurs et éléments accessoires (bancs, poubelles, tables...) seront ancrés pour résister aux effets des crues.

2/ Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NL 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Eau potable : Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

2/ Assainissement :

Eaux usées : Toutes constructions doit être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement et munie d'un clapet anti-retour.

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

ARTICLE NL 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE NL 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ En bordure des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à une distance minimale de 5 m de la voie.

Une implantation inférieure peut être imposée si elle est justifiée par des considérations techniques si cela contribue :

- A une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- A une meilleure sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b)

de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme (installations nécessaires au fonctionnement des services publics).

2/ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3/ Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

ARTICLE NL 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Si les constructions ne sont pas contigües aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Une implantation inférieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme.

2/ dans les secteurs NL et NLi :

Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

ARTICLE NL 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE NL 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NL 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 mètres.**

De plus dans le secteur NLi :

La cote de plancher du premier niveau aménagé doit être fixée au-dessus de la cote de référence indiquée dans l'étude ou, si la cote du terrain naturel est à une altitude sensiblement égale ou légèrement supérieure à la cote de référence, la cote du plancher du premier niveau doit être égale à la cote du terrain naturel + 0.30 m (sauf pour les abris de jardin et les garages).

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.
- Pour des considérations architecturales,
- Pour l'aménagement, la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de

l'approbation du PLU.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Pour les constructions à destination des loisirs : les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE NL 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE NL 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 15 : dispositions applicables au secteur Np

Secteur Np : secteur naturel destiné à la protection des paysages, du patrimoine architectural local, des secteurs liés à l'eau et aux Gaves et des sites naturels mais aussi urbains remarquables.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations non admises sous conditions à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE Np 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières :

- Les installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

2/ Sont admises les occupations et utilisations si elles sont soumises à des conditions particulières :

Les extensions mesurées et la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants, à la date d'approbation du PLU. Ces extensions et annexes ne seront admises que si le niveau des équipements le permet et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elles sont de plus, admises sous réserve que :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension aient une emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, ne dépassant pas 50 m² (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.
- Les bâtiments annexes d'une habitation dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).
Les annexes ne constituant pas de bâtiments (tels que les terrasses, les piscines non couvertes ou piscines dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol naturel inférieur à 1.80 mètres) sont autorisées dans la limite supplémentaire de 100 m² (tous aménagements compris). Les annexes doivent être implantées en tout ou partie à moins de 25 mètres d'un bâtiment d'habitation existant. Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou d'accès.

3/ Les travaux de rénovation ou de réhabilitation, sans changer leur destination, sur les autres bâtiments existants non identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Np 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Eau potable : Sans objet.

2/ Assainissement : Sans objet.

Eaux pluviales : Non réglementé.

3/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Np 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE Np 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

2/ Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Architecturales,
- Paysagères,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Np 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Toute construction doit s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 3 m.

2/ Une implantation dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative de tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques
- Architecturales,
- Paysagères,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Np 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Np 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Np 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sauf cas suivants :

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur de la construction initiale prise au niveau de la sablière (partie supérieure des murs porteurs, sur laquelle repose la charpente) détermine

celle à ne pas dépasser pour l'extension,

- Dans le cas de la construction d'une annexe à une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur ne peut dépasser 3.5 mètres au niveau de la sablière et ne comprendre qu'un seul niveau.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée ponctuellement pour des raisons techniques ou fonctionnelles qui devront être justifiées et ne pouvant pas être remplacées par d'autres options techniques.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

1/ Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2/ Les clôtures :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

Toutefois, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect des constructions risquerait de rompre l'harmonie avec le bâtiment principal existant, l'aspect des constructions réalisées en extension et des annexes, leurs caractéristiques formelles, leurs matériaux et leurs couleurs peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirée de son caractère.

ARTICLE Np 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX COSNTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

ARTICLE Np 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Np 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 16 : dispositions applicables au secteur Nps

Secteur Nps : secteur naturel, correspondant aux périmètres dits « immédiat et rapproché » de protection des sources et de captage de l'eau potable.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nps 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Nps, sont interdits

- L'ouverture d'excavations autres que celles nécessaires à l'exploitation du point d'eau,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'établissement de toute construction superficielle ou souterraine, même provisoire, autre que celle strictement nécessaire à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- Le stockage et la reconstruction de fumières sur les parcelles
- L'établissement ou l'extension d'étables et de stabulations libres, permanentes ou mobiles,
- L'installation d'abreuvoirs fixes et d'abris destinés au bétail,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes est soumis à autorisation, seules les graves et les terres propres sont autorisées.

ARTICLE Nps 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les bâtiments et installations liées et nécessaires à l'exploitation des sources d'alimentation en eau potable,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Nps 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Eau potable : Sans objet.

2/ Assainissement : Sans objet.

Eaux pluviales : Non réglementé.

3/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Nps 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE Nps 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement des

voies et emprises publiques.

2/ Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Architecturales,
- Paysagères,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nps 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Toute construction autorisée doit s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 3 m

2/ Une implantation dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative de tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Architecturales,
- Paysagères,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nps 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nps 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Nps 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée ponctuellement pour des raisons techniques ou fonctionnelles qui devront être justifiées et ne pouvant pas être remplacées par d'autres options techniques.

ARTICLE Nps 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

1/ Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2/ Les clôtures : Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

ARTICLE Nps 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX COSNTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

ARTICLE Nps 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Nps 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 17 : dispositions applicables au secteur Nt

Secteur Nt : Secteur naturel, destiné aux équipements de tourisme (camping, hébergements de tourisme...).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N° 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Rappel :

- L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R.421-2**),
- Les coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article **L.130-1 du Code de l'Urbanisme**.

2/ Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature,
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux le long des cours d'eau.
- Les installations classées,
- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les exploitations forestières et les entrepôts liés et nécessaires à ces activités.

ARTICLE N° 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, les travaux et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités touristiques,
- Les aires de camping et de caravanages, les parcs résidentiels de loisirs sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Le changement de destination, l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Les issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie.

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

1/ Eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à proximité de propriété (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-

retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

2/ Assainissement :

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

ARTICLE N° 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE N° 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à une distance minimale de **5 mètres** de la voie.

Une implantation inférieure peut être imposée si elle est justifiée par des considérations techniques si cela contribue :

- A une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- A une meilleure sécurité,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme (installations nécessaires au fonctionnement des services publics).

2/ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3/ Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

ARTICLE N° 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Une implantation inférieure (en limites séparatives) peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme.

2/ Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

ARTICLE N° 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N° 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N° 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 m.**

2/ Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme,
- Pour des considérations architecturales,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

3/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Pour les constructions à destination des activités touristiques : les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE N° 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés ...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 18 : dispositions applicables au secteur Ny

Secteur Ny : secteur naturel destiné à l'exploitation des carrières, et aux sites d'enfouissement technique

Il sera distingué deux sous secteurs :

Ny 1 : correspondant aux périmètres d'extractions.

Ny 2 : correspondant aux installations liées au traitement de la pierre (concassage, dépollution...).

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ny 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ny 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ny, sont autorisées sous condition :

- Les installations, bâtiments et aménagements à condition qu'ils soient en lien et nécessaire à l'activité des sites d'enfouissement technique,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Dans le sous secteur Ny2, sont autorisées sous condition :

- Les installations, bâtiments (silos, concasseurs, bassin de décantation...) à condition qu'ils soient en lien et nécessaire à l'activité de traitement de la pierre.
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Ny 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Eau potable : Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti – retour d'eau.

2/ Assainissement :

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements (en dehors de l'activité d'extraction) réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3/ Autres réseaux : Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ny 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction et aménagée, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection des milieux et de la salubrité publique.

ARTICLE Ny 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ny et le sous secteur Ny2 :

1/ Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m des voies et emprises publiques.

2/ Une implantation inférieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Architecturales,
- Paysagères,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ny 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Dans le secteur NY et le sous secteur NY 2 :

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriétés, elles doivent être édifiées de telle manière que 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites

2/ Une implantation inférieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme

3/ Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

ARTICLE Ny 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ny 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ny 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ny et sous secteur Ny 2 :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder **8 mètres**.

ARTICLE Ny 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Ny et le sous secteur Ny 2 :

Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

1/ Les clôtures : Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 m et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux sont autorisées.

ARTICLE Ny 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés).

ARTICLE Ny 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ny 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 19: dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

La zone A est une zone équipée ou non, à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou de la valeur économique des terres.

Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement sont autorisés en application du 2° de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2,
- Les centrales de production d'électricité (centrales photovoltaïque au sol, éolien, biomasse...).

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les occupations et utilisations du sol **liées et nécessaires à l'activité agricole** suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

- Les bâtiments et installations (dont annexes et extensions) 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,
- Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place (dont annexes et extensions) à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- Les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels ou technologiques).
- La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes.

2/ Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

3/ Sont admises les occupations et utilisations des constructions et bâtiments existants, **non liées ou nécessaires à l'activité agricole**, s'ils respectent les conditions ci après :

Les extensions mesurées et la création d'annexes des bâtiments d'habitation existants, à la date d'approbation du PLU. Ces extensions et annexes ne seront admises que si le niveau des équipements le permet et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elles sont de plus, admises sous réserve que :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension aient une emprise au sol, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, ne dépassant pas 50 m² (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

- Les bâtiments annexes d'une habitation dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).

Les annexes ne constituant pas de bâtiments (tels que les terrasses, les piscines non couvertes ou piscines dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol naturel inférieur à 1.80 mètres) sont autorisées dans la limite supplémentaire de 100 m² (tous aménagements compris). Les annexes doivent être implantées en tout ou partie à moins de 25 mètres d'un bâtiment d'habitation existant. Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie ou

d'accès.

4/ Les travaux de rénovation ou de réhabilitation, sans changer leur destination, sur les autres bâtiments existants non identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.

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

- Les affouillements, les exhaussements de sol et les installations classées soumises à déclaration après demande justifiée du pétitionnaire, nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières,
- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre des rives, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3/ Tout nouvel accès direct sur la RN 134 est interdit. Des issues groupées peuvent être demandées par le gestionnaire de voirie pour les riverains des routes départementales.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET RAMASSAGE DES DECHETS

1/ Eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques correspondantes aux besoins en eau définis par l'abonné.

La distribution est réalisée à partir d'un compteur général (dimensionnement établi par le Service des Eaux), situé à limite de propriétés (sous domaine public) et muni d'un robinet d'arrêt et d'un clapet anti-retour normalisé dont la fourniture et la pose sont à la charge du pétitionnaire.

Pour les logements collectifs munis de compteurs individuels (SRU), le bailleur ou propriétaire sera tenu d'équiper chaque compteur d'un dispositif émetteur-radio permettant au Service des Eaux d'assurer une télé-relève.

2/ Assainissement :

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une

possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3/ Electricité : Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements et extensions de lignes ou de capacités seront réalisés par le service gestionnaire à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

4/ Réseaux divers : Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à une distance minimale de **5 mètres** de la voie.

2/ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3/ Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou au retrait.

Un recul de dimension inférieure peut toutefois être imposé, s'il contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres, apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour des conditions techniques ou pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

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

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

Néant.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous points du niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 11 mètres.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci-dessus pourra être admise pour des raisons :

- Techniques,
- Topographiques

- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

2/ Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur de la construction initiale prise au niveau de la sablière (partie supérieure des murs porteurs, sur laquelle repose la charpente) détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Dans le cas de la construction d'une annexe à une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur ne peut dépasser 3.5 mètres au niveau de la sablière et ne comprendre qu'un niveau.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

Dans le cas de l'extension de construction existante, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties étendues peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère pour en préserver l'harmonie ou l'unité architecturale, quand bien même leur aspect ne serait pas inspiré des constructions rurales traditionnelles.

1/ Les toitures :

Pour les constructions d'habitation, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **De 80 %** pour les constructions principales,
- **De 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Le matériau de couverture autorisé est l'ardoise naturelle ou artificielle ayant le même aspect (dans sa forme, ses dimensions, sa teinte, son épaisseur). D'autres dispositions relatives à la pente et au matériau de couvertures peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes des toitures, pourront être identiques aux existants

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables, les éléments de construction permettant une isolation performante, devront être considérées comme un élément de la composition architecturale. Il sera demandé la meilleure intégration au site environnant.

Pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, d'autres dispositions seront admises : les matériaux tels que l'ardoise, le bac acier non ondulé les bardeaux bois ou tous autres matériaux de couleur sombre et mate sont acceptés.

Les pentes des toitures devront avoir une pente minimale de 35 %. Une pente inférieure (sans être à moins de 25 %) pourra être autorisée pour des raisons techniques, sanitaires.

Un aspect différent des constructions est autorisé si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

2/ Les menuiseries :

Les menuiseries seront dans les teintes locales.

3/ L'aspect des maçonneries :

Les murs des habitations principales seront enduits talochés de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales. Les parements, les bardages en bois ou les murs en galets apparents seront autorisés.

Dans le cas des isolations par l'extérieur et/ou en vue de se protéger des intempéries, les bardages seront autorisés. Ils seront réalisés soit:

- En ardoise,
- En bois non peint, non traités (essences préconisées : Red Cedar, mélèze, pin Douglas),
- En panneaux ou clin type « fibre de bois » et fibres de ciment,
- En zinc.

Un travail de composition, d'intégration paysagère sera réalisé en vue d'adapter ces bardages à l'architecture du cadre bâti.

Pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, les murs seront dans les teintes locales. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

3/ Les clôtures :

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

La hauteur des murs de clôture sera celle des murs environnants.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60 mètres.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées dont une liste sera utilement consultable en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou autres parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

4/ Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article **L.123-1-2 du code de l'Urbanisme**, le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Chapitre 20 : dispositions applicables au secteur Ai

Secteur Ai : Secteur agricole qui recouvre les zones inondables recensées dans l'Atlas des zones inondables Saunier Techna 7ième phase.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ai 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Ai :

- Toutes occupations non admises sous conditions à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE Ai 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ai, ne seront admises que les annexes de moins de 20 m², les terrasses non closes et sous réserve de la mise hors d'eau (niveau de la crue la plus haute connue) :

- De ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage,
- De ne pas aggraver le risque par ailleurs,
- De ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés,
- Tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- De ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité économique des biens,
- De ne pas entraîner une augmentation des risques de nuisances en cas d'inondation,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 6 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

La reconstruction sera admise sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

1/ Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2/ Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ai 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Eau potable : Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2/ Assainissement :

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

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

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du

propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

ARTICLE Ai 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE Ai 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1/ Les constructions seront implantées :
 - Soit à l'alignement des constructions existantes,
 - Soit à une distance minimale de 5 m de la voie.
- 2/ Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :
 - Techniques,
 - Architecturales,
 - Paysagères,
 - De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
 - Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
 - Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R.421-3, c), d), e), g) de l'article R.421-9 et à l'article R.421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ai 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions sont implantées en limite ou à au moins 2 m des limites.
- 2/ Une implantation différente des saillies telles que les débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :
 - Techniques,
 - Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
 - De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
 - Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
 - Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme.
- 3/ Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 6 m de la berge.**

ARTICLE Ai 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE Ai 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ai 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle-ci par rapport à tous les points de niveau du sol à l'alignement des voies ne peut excéder 11 m.

La cote de plancher du premier niveau aménagé doit être fixée au-dessus de la cote de référence indiquée dans l'étude ou, si la cote du terrain naturel est à une altitude sensiblement égale ou légèrement supérieure à la cote de référence, la cote du plancher du premier niveau habitable doit être égale à la cote du terrain naturel + 0.30 m (sauf pour les abris de jardin et les garages).

2/ Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées ou imposées si elles sont justifiées par des

considérations :

- Techniques,
- Si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres,
- De sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- Ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R.421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R.421-9 du code de l'Urbanisme 3 - Les sous sols et les caves enterrés sont interdits.

ARTICLE Ai 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

1/ Les volumes, les façades, peintures et toitures devront faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2/ Les clôtures : Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm et d'une hauteur inférieure à 2 m.

ARTICLE Ai 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés...).

ARTICLE Ai 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations d'arbres pourront être admises, espacés de plus de 7 m à l'exclusion d'arbres caractérisés par la fragilité de leurs enracinements (enracinements superficiels) qui risquent d'être emportés et de créer des embâcles.

De même, les haies arbustives peuvent être autorisées mais elles devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ai 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

Annexes

Annexe 1 : Nuancier végétal

La liste suivante n'est pas exhaustive ; elle présente seulement les essences les plus courantes dans les paysages béarnais, ainsi que les variétés susceptibles de s'harmoniser avec les essences locales.

ARBRES	ARBUSTES
<i>1/ Essences fleuries ponctuellement incorporées dans les haies</i>	Amandier
Seringat	Aubépine
Lilas	Buis
Rosier rugueux	Chèvrefeuille (japonica)
Hibiscus	Arbre aux papillons
Millepertuis	Cornouiller sangin
Corête du Japon	Cognassier
Bruyère arbustive	Eglantier
Abélia	Erable champêtre
Arbousier	Framboisier
Vitex agnus	Genet
Deutzia	Groseillier
Coronille	Houx
Oranger du Mexique	Noisetier
Cornouller stolonifera	Prunellier
Hortensia	Sureau
Camélia	Troëne
Rhododendron	Néflier
<i>2/ Arbres à grand développement</i>	Arbre aux faisans
Erable (champêtre, sycomore, plane)	Symphorine
Châtaignier	Saule osier
Chêne	Bourdaine
Frêne (commun, à fleur)	
Hêtre	
Tilleul (à grandes feuilles, à petites feuilles)	
Marronnier	
<i>Arbres à moyen développement</i>	
Noyer	
Pommier	
Poirier	
Cerisier	
Prunier	
Robinier	
Merisier	
Figuier	
Bouleau	
Laurier sauce	
Néflier	