



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SERRES-MORLAAS

PIECE 4 : REGLEMENT

COMMUNE DE SERRES-MORLAAS

REVISION

3 MAI 2012

**ARTELIA EAU ET ENVIRONNEMENT
SITE DE PAU**

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°1**

3 FEVRIER 2015

**ARTELIA EAU ET ENVIRONNEMENT
SITE DE PAU**

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9

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

**MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°2**

15 SEPTEMBRE 2022

Agence Publique de Gestion Locale _ SITU

Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex

Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	5
ZONE UB	6
ZONE UD	12
ZONE 1AU	18
ZONES 2AU	24
ZONES 2AUY	25
ZONE A	26
ZONE N	30

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU : les règlements et cahier des charges de lotissements, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

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

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

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UB, UD) et des zones à urbaniser (1AU, 2AU, 2AUY), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N),

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents 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.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1-5-8° du Code de l'Urbanisme),

- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L 123.2 b du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Dans les zones d'assainissement collectif, en l'absence de réseau collectif, le dispositif d'assainissement devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 9 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 13 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

ARTICLE 10 : 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.

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, industrie, artisanat, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

De plus, en cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

ARTICLE 11 : RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R13061 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située en zones UB, UD et 1AU délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
DIFFERENTES ZONES

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine à vocation d'habitat. Elle correspond aux anciennes zones UB et 1 NAb du POS.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les bâtiments agricoles (sauf celles mentionnées à l'article 2) et les constructions destinées aux activités forestières,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les constructions et les installations destinées aux activités industrielles ou d'entrepôts.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension des bâtiments agricoles dès lors qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- les constructions et installations destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement (Cf. article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales : Tout aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol devra donner lieu à la mise en œuvre d'une rétention des eaux pluviales issues de la surface aménagée.

Un ouvrage de régulation pourra assurer la vidange du système de gestion des eaux pluviales avec un débit maximum de 7,5 l/s par hectare aménagé.

Le stockage, l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements générés par l'aménagement seront assurés à minima jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans.

Les eaux recueillies seront évacuées vers le réseau pluvial s'il existe ou à défaut vers le milieu superficiel. Dans tous les cas, aucune surverse, même partielle, ne devra s'effectuer vers le réseau d'eaux usées.

La mise en œuvre, la surveillance et l'entretien des ouvrages de rétention et de régulation seront à la charge du propriétaire.

Celui-ci pourra choisir le dispositif le mieux adapté à la configuration du projet et aux caractéristiques du site. L'ouvrage pourra être à ciel ouvert (noue, fossé, jardin de pluie, espace vert inondable,...) ou enterré (tranchée ou puits d'infiltration, structure de rétention sous les espaces non bâtis,...) ou en toiture (toiture terrasse ou végétalisée équipée d'un système de régulation).

Autres réseaux : dans les lotissements, permis groupés ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés d'électricité et de téléphone seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Pour les voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à un meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

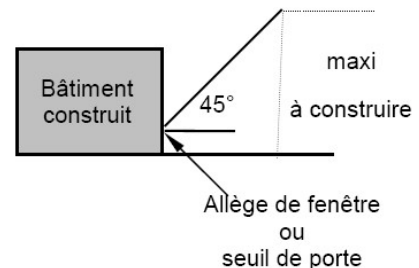
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.



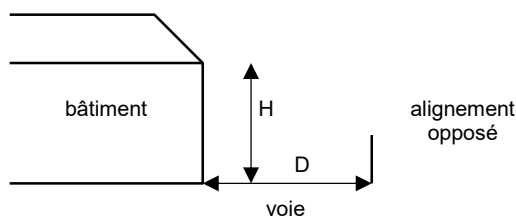
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés sans excéder 8 mètres au faîtiage, au-dessus du niveau du terrain naturel.

De plus, la hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



Le point bas de cette hauteur est déterminé par le sol naturel, c'est-à-dire par le sol existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement de sol nécessaire à la réalisation des constructions.

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

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

Formes, toitures, boiseries :

La couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (hors vérandas) sera réalisée en tuiles plates de tradition locale, en ardoise ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Les revêtements bitumés sont interdits.

Le volume principal des nouvelles constructions d'habitations devra avoir une pente de toit supérieure à 60%. Toutefois, des pentes moindres sont autorisées pour :

- une approche environnementale (toit végétalisé sans être inférieur à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal de l'habitation (sans être inférieures à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal d'habitation, dont l'emprise au sol n'excède pas 25% de celle de l'habitation (volume principal + volume(s) secondaires(s) existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2, hors vérandas) et dans une limite de superficie de 40 m², pourront présenter une pente moindre (sans minimum de pente). Les bandeaux et couvertures doivent être en harmonie (couleurs, formes, matériaux...) avec l'ensemble de la construction,
- les vérandas, pour lesquelles les matériaux de type verre, toit opaque, polycarbonate,... sont autorisées et peuvent être réalisées sans minimum de pente ni condition d'emprise au sol. Les surfaces générées ne se cumulent pas avec celles des annexes et volumes secondaires ;
- les modifications de toitures existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de justifications en lien avec la construction d'origine (considérations techniques, architecturales...).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la forme de la toiture.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades des constructions du bourg. Les couleurs vives sont prohibées sur les façades.

Les menuiseries extérieures seront peintes en harmonie avec l'environnement urbain existant.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulé dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Clôtures :

Les clôtures pourront être constituées d'un mur, d'un mur surmonté d'une grille ou par une grille doublée d'une haie végétalisée. Les haies constituées de résineux sont interdites.

Les nouvelles clôtures n'excéderont pas 1.50 mètres de hauteur totale.

Dans le cas de murs bahuts, ils pourront être surmonté, dans la limite n'excèdent pas 1.80 mètre, d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage, dans les proportions 1/3-2/3.

Les murs seront composés d'un seul type de matériau s'harmonisant avec la construction principale. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade de l'espace public, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 0.20mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 mètre,
- entre les limites séparatives d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 0.20mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1.50 mètre.

Les haies de résineux (cyprès de leyland, thuyas, etc.) sont interdites.

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

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

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

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

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

Les éléments de paysage à conserver sont reportés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui égale ou dépasse 5 lots, il est exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs et/ou d'un espace vert d'une surface au moins égale à 5% de la superficie totale.

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.

Dans les divisions foncières, sur chacune des nouvelles unités foncières, les arbres plantés comprendront des essences locales (châtaigniers, chênes, noisetiers...).

Les accès communs nouvellement créés devront être arborés.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.4.

ZONE UD

ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping, de caravanning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les bâtiments agricoles (sauf celles mentionnées à l'article 2) et les constructions destinées aux activités forestières,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les constructions et les installations destinées aux activités industrielles ou d'entrepôts.

ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension des bâtiments agricoles dès lors qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- les constructions et installations destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau et doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : dans l'attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales : Tout aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol devra donner lieu à la mise en œuvre d'une rétention des eaux pluviales issues de la surface aménagée.

Un ouvrage de régulation pourra assurer la vidange du système de gestion des eaux pluviales avec un débit maximum de 7,5 l/s par hectare aménagé.

Le stockage, l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements générés par l'aménagement seront assurés à minima jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans.

Les eaux recueillies seront évacuées vers le réseau pluvial s'il existe ou à défaut vers le milieu superficiel. Dans tous les cas, aucune surverse, même partielle, ne devra s'effectuer vers le réseau d'eaux usées.

La mise en œuvre, la surveillance et l'entretien des ouvrages de rétention et de régulation seront à la charge du propriétaire.

Celui-ci pourra choisir le dispositif le mieux adapté à la configuration du projet et aux caractéristiques du site. L'ouvrage pourra être à ciel ouvert (noue, fossé, jardin de pluie, espace vert inondable,...) ou enterré (tranchée ou puits d'infiltration, structure de rétention sous les espaces non bâtis,...) ou en toiture (toiture terrasse ou végétalisée équipée d'un système de régulation).

Autres réseaux : dans les lotissements, permis groupés ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés d'électricité et de téléphone seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Pour les voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

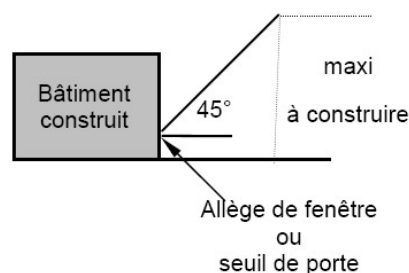
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.



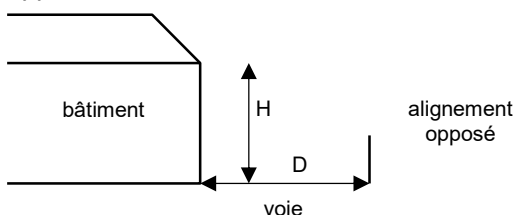
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés sans excéder 8 mètres au faîtage, au-dessus du niveau du terrain naturel.

De plus, la hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



Le point bas de cette hauteur est déterminé par le sol naturel, c'est-à-dire par le sol existant avant travaux de terrassement et d'exhaussement de sol nécessaire à la réalisation des constructions.

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

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

Formes, toitures, boiseries :

La couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (hors vérandas) sera réalisée en tuiles plates de tradition locale, en ardoise ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Les revêtements bitumés sont interdits.

Le volume principal des nouvelles constructions d'habitations devra avoir une pente de toit supérieure à 60%. Toutefois, des pentes moindres sont autorisées pour

- une approche environnementale (toit végétalisé sans être inférieur à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal de l'habitation (sans être inférieures à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal d'habitation, dont l'emprise au sol n'excède pas 25% de celle de l'habitation (volume principal + volume(s) secondaires(s) existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2, hors vérandas) et dans une limite de superficie de 40 m², pourront présenter une pente moindre (sans minimum de pente). Les bandeaux et couvertures doivent être en harmonie (couleurs, formes, matériaux...) avec l'ensemble de la construction,
- les vérandas, pour lesquelles les matériaux de type verre, toit opaque, polycarbonate,... sont autorisées et peuvent être réalisées sans minimum de pente ni condition d'emprise au sol. Les surfaces générées ne se cumulent pas avec celles des annexes et volumes secondaires ;
- les modifications de toitures existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de justifications en lien avec la construction d'origine (considérations techniques, architecturales...).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la forme de la toiture.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades des constructions du bourg. Les couleurs vives sont prohibées sur les façades.

Les menuiseries extérieures seront peintes en harmonie avec l'environnement urbain existant.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulé dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Clôtures :

Les clôtures pourront être constituées d'un mur, d'un mur surmonté d'une grille ou par une grille doublée d'une haie végétalisée. Les haies constituées de résineux sont interdites.

Les nouvelles clôtures n'excéderont pas 1.50 mètres de hauteur totale.

Dans le cas de murs bahuts, ils pourront être surmonté, dans la limite n'excèdent pas 1.80 mètre, d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage, dans les proportions 1/3-2/3.

Les murs seront composés d'un seul type de matériau s'harmonisant avec la construction principale. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade de l'espace public, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 0.20 mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 mètre,

- entre les limites séparatives d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 0.20 mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1.50 mètre.

Les haies de résineux (cyprès de Leyland, thuyas, etc.) sont interdites.

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

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

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

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

Les éléments de paysage à conserver sont reportés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui égale ou dépasse 5 lots, il est exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs et/ou d'un espace vert d'une surface au moins égale à 5% de la superficie totale.

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.

Dans les divisions foncières, sur chacune des nouvelles unités foncières, les arbres plantés comprendront des essences locales (châtaigniers, chênes, noisetiers...).

Les accès communs nouvellement créés devront être arborés.

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.25.

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat et d'hébergement. Elle comprend un secteur 1AUa qui définit des règles de hauteur « sp ».

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

Sont interdits :

- les terrains de camping, de caravaning,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les bâtiments agricoles (sauf celles mentionnées à l'article 2) ou les constructions destinées aux activités forestières,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les constructions destinées aux activités industrielles ou d'entrepôts.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions sont autorisées après extension du réseau d'assainissement collectif et au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau et doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Tout aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol devra donner lieu à la mise en œuvre d'une rétention des eaux pluviales issues de la surface aménagée.

Un ouvrage de régulation pourra assurer la vidange du système de gestion des eaux pluviales avec un débit maximum de 7,5 l/s par hectare aménagé.

Le stockage, l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements générés par l'aménagement seront assurés à minima jusqu'à une pluie de période de retour de 10 ans.

Les eaux recueillies seront évacuées vers le réseau pluvial s'il existe ou à défaut vers le milieu superficiel. Dans tous les cas, aucune surverse, même partielle, ne devra s'effectuer vers le réseau d'eaux usées.

La mise en œuvre, la surveillance et l'entretien des ouvrages de rétention et de régulation seront à la charge du propriétaire.

Celui-ci pourra choisir le dispositif le mieux adapté à la configuration du projet et aux caractéristiques du site. L'ouvrage pourra être à ciel ouvert (noue, fossé, jardin de pluie, espace vert inondable,...) ou enterré (tranchée ou puits d'infiltration, structure de rétention sous les espaces non bâtis,...) ou en toiture (toiture terrasse ou végétalisée équipée d'un système de régulation).

Autres réseaux : dans les lotissements, permis groupés ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés d'électricité et de téléphone seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Pour les voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 mètres à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

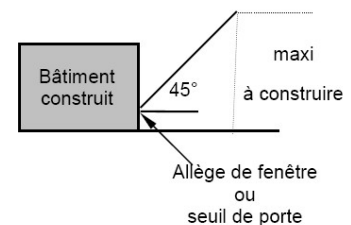
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.



ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

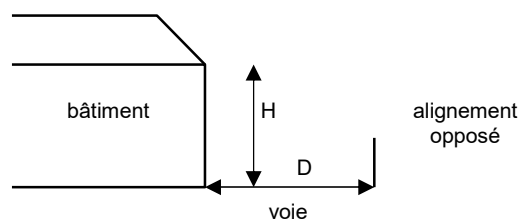
Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés sans excéder 8 mètres au faîtage, au-dessus du niveau du terrain naturel.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux superposés sans excéder 11 mètres au faîtage, au-dessus du niveau du terrain naturel.

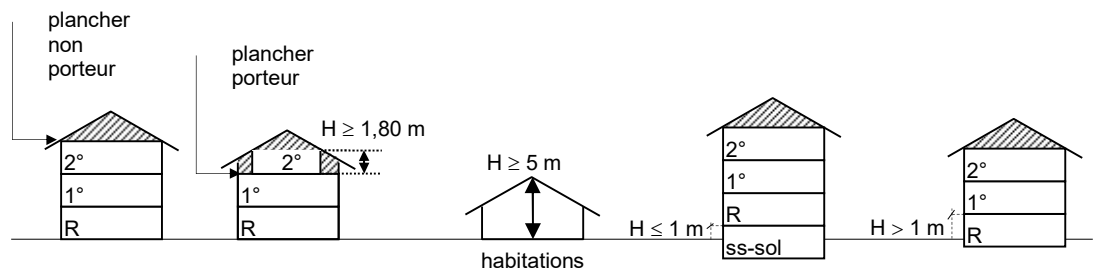
De plus, la hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.

Illustration 3 niveaux :



N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveau.

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

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

Formes, toitures, boiseries :

La couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (hors vérandas) sera réalisée en tuiles plates de tradition locale, en ardoise ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Les revêtements bitumés sont interdits.

Le volume principal des nouvelles constructions d'habitations devra avoir une pente de toit supérieure à 60%. Toutefois, des pentes moindres sont autorisées pour

- une approche environnementale (toit végétalisé sans être inférieur à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal de l'habitation (sans être inférieures à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal d'habitation, dont l'emprise au sol n'excède pas 25% de celle de l'habitation (volume principal + volume(s) secondaires(s) existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2, hors vérandas) et dans une limite de superficie de 40 m², pourront présenter une pente

moindre (sans minimum de pente). Les bandeaux et couvertures doivent être en harmonie (couleurs, formes, matériaux...) avec l'ensemble de la construction,

- les vérandas, pour lesquelles les matériaux de type verre, toit opaque, polycarbonate,... sont autorisées et peuvent être réalisées sans minimum de pente ni condition d'emprise au sol. Les surfaces générées ne se cumulent pas avec celles des annexes et volumes secondaires ;
- les modifications de toitures existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de justifications en lien avec la construction d'origine (considérations techniques, architecturales...).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la forme de la toiture.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les façades des constructions du bourg. Les couleurs vives sont prohibées sur les façades.

Les menuiseries extérieures seront peintes en harmonie avec l'environnement urbain existant.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulé dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Clôtures :

Les clôtures pourront être constituées d'un mur, d'un mur surmonté d'une grille ou par une grille doublée d'une haie végétalisée. Les haies constituées de résineux sont interdites.

Les nouvelles clôtures n'excéderont pas 1.50 mètres de hauteur totale.

Dans le cas de murs bahuts, ils pourront être surmonté, dans la limite n'excèdent pas 1.80 mètre, d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage, dans les proportions 1/3-2/3.

Les murs seront composés d'un seul type de matériau s'harmonisant avec la construction principale. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs de soutien de terres seront :

- en façade de l'espace public, d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 0.20mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1 mètre,
- entre les limites séparatives d'une hauteur égale à la hauteur des terres majorée de 0.20mètres, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie de 1.50 mètre.

Les haies de résineux (cyprès de Leylan, thuyas, etc.) sont interdites.

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

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

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

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

Les éléments de paysage à conserver sont reportés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui égale ou dépasse 5 lots, il est exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs et/ou d'un espace vert d'une surface au moins égale à 5 % de la superficie totale.

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.

Dans les divisions foncières, sur chacune des nouvelles unités foncières, les arbres plantés comprendront des essences locales (châtaigniers, chênes, noisetiers...).

Les accès communs nouvellement créés devront être arborés.

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

Le COS est fixé à 0.40.

ZONES 2AU

L'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2, excepté les ouvrages de service public d'infrastructure.

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

Sont autorisées la réfection et l'adaptation sans changement de destination du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Sans objet (la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation).

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

Sans objet (la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation).

ZONES 2AUY

L'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.
Elle comprend un secteur Ah de capacité d'accueil et d'extension limitée.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et de celles visées à l'article A 2.

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

Dans le secteur Ah, les constructions à destination d'habitations et leurs annexes, l'extension des constructions existantes, leur changement de destination sont admis.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La marge de reculement sera de 4 m à partir de l'alignement existant.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à un meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Une zone non aedificandi de 4 m par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

Une implantation différente peut être admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés sans excéder 8 mètres au faîtage, au dessus du niveau du terrain naturel.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

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

a) Rappel

L'autorisation de construire, de lotir et l'édification d'une clôture peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur 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.

b) Dispositions applicables aux constructions d'habitation

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...non compris les vérandas) sera réalisée en tuiles plates de tradition locale, en ardoise ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Les revêtements bitumés sont interdits.

Le volume principal des nouvelles constructions d'habitations devra avoir une pente de toit supérieure à 60%. Toutefois, des pentes moindres sont autorisées pour :

- une approche environnementale (toit végétalisé sans être inférieur à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal de l'habitation (sans être inférieures à 30%),
- les annexes et volumes secondaires du corps principal d'habitation, dont l'emprise au sol n'excède pas 25% de celle de l'habitation (volume principal + volume(s) secondaires(s) existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2, hors vérandas) et dans une limite de superficie de 40 m², pourront présenter une pente moindre (sans minimum de pente). Les bandeaux et couvertures doivent être en harmonie (couleurs, formes, matériaux...) avec l'ensemble de la construction,
- les vérandas, pour lesquelles les matériaux de type verre, toit opaque, polycarbonate,... sont autorisées et peuvent être réalisées sans minimum de pente ni condition d'emprise au sol. Les surfaces générées ne se cumulent pas avec celles des annexes et volumes secondaires ;
- les modifications de toitures existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de justifications en lien avec la construction d'origine (considérations techniques, architecturales...).

Les dispositifs à énergie solaire sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la forme de la toiture.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, ...) et toutes autres constructions seront le noir, le bleu ardoise, le brun et le rouge vieilli.

Les peintures et les enduits seront de style régional (ton pierre) ; les menuiseries extérieures seront peintes dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

c) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles devront respectés les dispositions suivantes :

- *Intégration dans la pente*

Les nouveaux bâtiments agricoles devront s'intégrer autant que possible dans la pente. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

- *Toiture*

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

- *Murs*

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc. est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites. Ils seront enduits ou peints dans la gamme de couleurs du bâti ancien traditionnel.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur Ah, le COS est fixé à 0.25.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique. La zone inondable du Luy-de-Béarn est classée en zone naturelle.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de commerce et d'artisanat,
- les constructions à destination de bureaux,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les bâtiments agricoles,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes,
- dans la zone tramée inondable les nouvelles constructions excepté celles nécessaires aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- l'extension mesurée des constructions existantes et le changement de destination dans le volume existant ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet,
- la construction d'annexes d'habitations existantes si elles sont situées sur la même unité foncière que le du bâtiment principal,
- dans la zone tramée inondable, les constructions nécessaires aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas aggraver le risque,
- une bande inconstructible de 6 mètres sera préservée de part et d'autre du cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

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

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

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

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

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La filière d'assainissement autonome sera justifiée par la fourniture des éléments techniques relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

La marge de reculement sera de 4 m à partir de l'alignement existant.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées soit en limite latérale soit dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative, la reconstruction surface pour surface pourra être autorisée, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

Une zone non aedificandi de 4 mètres par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés sans excéder 8 mètres au faîtage, au-dessus du niveau du terrain naturel.

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau ou la partie du niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en-dessous du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parking en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.

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

a) Rappel

L'autorisation de construire, de lotir et l'édification d'une clôture peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur 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.

b) Dispositions applicables aux constructions d'habitation existantes

La couverture des constructions à usage d'habitation ainsi que des constructions annexes aux habitations (garage, abri de jardin...) sera réalisée en tuiles plates de tradition locale, en ardoise ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Les revêtements bitumés sont interdits.

Les dispositifs à énergie solaire sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la forme de la toiture.

Les couleurs de matériaux de couvertures utilisées pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (garage, abri de jardin, ...) et toutes autres constructions seront le noir, le bleu ardoise, le brun et le rouge vieilli.

Les peintures et les enduits seront de style régional (ton pierre) ; les menuiseries extérieures seront peintes dans les tons traditionnels. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement urbain existant.

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

Non réglementé.

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

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

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.