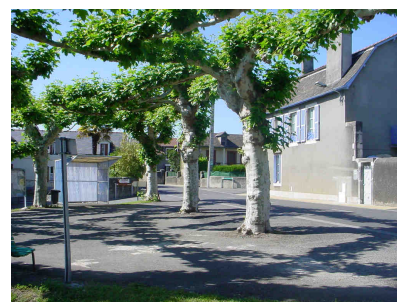


COMMUNE DE BOEIL BEZING

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....	12
CHAPITRE I - ZONE UA .....	13
CHAPITRE II - ZONE UB .....	18
CHAPITRE III - ZONE UC.....	22
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	26
CHAPITRE V – ZONE AUY .....	29
CHAPITRE VI- ZONE AU.....	32
CHAPITRE VII - ZONE 2AU.....	37
CHAPITRE VIII- ZONE A .....	40
CHAPITRE IX - ZONE N.....	43

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

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

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

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

### **Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :**

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

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

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

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

**Article L. 421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.

**4. Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, dispensés ou être subordonnés à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les Codes suivants :**

- le code général des collectivités territoriales,
- le code rural et forestier,
- le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental,
- le code de l'environnement,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code du patrimoine.

#### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

- la **zone UA** correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne.
- la **zone UB** correspond aux extensions du bourg. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire.
- La **zone UC** délimite une zone, de plus faible densité, correspondant essentiellement aux secteurs de hameaux non reliés à la zone de bourg, dans lesquels dominent les constructions individuelles
- La **zone UE** est destinée aux ouvrages et installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, culturels, sportifs,...).

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

- la **zone 1AU** correspond à la périphérie immédiate de la zone U. Elle est destinée à une urbanisation rapide. Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement ;
- la **zone 2AU** : les réseaux sont insuffisants en périphérie immédiate de la zone, les terrains pourront être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU ;
- La **zone AU Y** est réservée pour l'implantation d'activités artisanales et commerciales qui ne trouveraient pas leur place dans les autres zones. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

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

**La zone naturelle** est dite zone N. Elle comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels.

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

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Rue des Coteaux – Section C n°145 Elargissement de la voie de 7m. Longueur =30m	Commune
2	Rue des Coteaux – Section C n°354 Elargissement de la voie de 7m. Longueur =35m	Commune
3	Clos des Pyrénées- Section D n°253 Extension de la voirie et création d'une voie d'une longueur de 40m et d'une largeur de 8 m soit de 320 m <sup>2</sup>	Commune
4	Rue du maréchal ferrant – Section B n°255 Elargissement de la voie sur une largeur de 54 m pour alignement avec la propriété n°1115	Commune
5	Rue du hameau – Section B n°1427 et 295 Elargissement de la voie sur une longueur de 60 m pour alignement avec la parcelle n°1385	Commune
6	Rue des lauriers – Section B n°332 Redressement et élargissement de la voie sur une longueur de 40 m et une largeur de 6 m pour améliorer la circulation et la sécurité	Commune
7	Rue de Carl Einstein – Section B n°1463 Création d'un espace public dans l'angle de la propriété rue des Pyrénées et rue Carl Einstein d'une superficie de 20m <sup>2</sup>	Commune
8	Chemin latéral – Section ZB n°50 Création d'un parking pour une halte gare d'une superficie de 1000 m <sup>2</sup>	Commune
9	Chemin latéral – Section ZC n°53 Création d'un parking pour une halte gare d'une superficie de 1000 m <sup>2</sup>	Commune
10	Rue du bois – Section ZB n°70 Création d'un groupe scolaire sur la parcelle d'une superficie de 5 892 m <sup>2</sup>	Commune

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

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

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

#### **ARTICLE V : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES**

##### **V.I- Les secteurs soumis au droit de préemption :**

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du

Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **V.II - Les servitudes de mixité sociale (au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme) :**

Dans les secteurs délimités au règlement graphique au titre de la servitude L.123-2 du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra affecter au minimum 30 % du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possible (PLAI, PLUS, PLS).

## **ARTICLE VI : DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS**

### **VI.I – Modes d'occupation ou d'utilisation du sol :**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les bâtiments dits annexes sont des constructions dépendant et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (exemple : abri de jardin, garages et espaces de stationnement, appentis, véranda, bûcher, piscine).

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisir,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres,
- les équipements publics

**Les installations, les aménagements et les travaux divers qui sont soumis à autorisation ou déclaration comprennent :**

- **Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports**, lorsqu'ils sont ouverts au public et si l'occupation du sol est supérieure à trois mois ;
- **Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules**, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R443-4 ou R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes, si l'occupation du sol est supérieure à trois mois ;
- **Les affouillements et exhaussements des sols**, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou leur profondeur (s'il s'agit d'un affouillement) excède 2 mètres, si l'occupation du sol est supérieure à trois mois
- **Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées** ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ; la santé, la sécurité, la salubrité publique ; l'agriculture ; la protection de la nature et de l'environnement ; la conservation de sites et monuments sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).



Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

- **Les lotissements** autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 ;
- **Les divisions de 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 consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- **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 ;
- **L'installation en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile** mentionnée ci-après 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 ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante neuf unités, **les aires de stationnements ouverts au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;**
- 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 2 mètres et qui portent une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> ;
- **Les coupes ou abattages d'arbres** dans les cas prévus à l'article L.130-1
- 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 n°7 de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- 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 ;
- **L'installation d'une résidence mobile** visée par l'article 1<sup>er</sup> 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
- **Les aires d'accueil des gens du voyage.**

## **VI.II – Terrains et limites séparatives :**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

## **VI.III – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S), Surface de Plancher et Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) :**

### **Définition du C.O.S.**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le

nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. (article R.123-10 Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher constructible sur une même unité foncière.

### **Définition de la surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)**

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Application du C.O.S.**

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'[article L. 130-1](#) et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les [articles R.\\* 332-15 et R.\\* 332-16](#). La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'[article L. 123-1-5](#) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'[article R.\\* 123-9](#). Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'[article L. 123-1-11](#), la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à [l'article L. 123-4](#), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

### Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

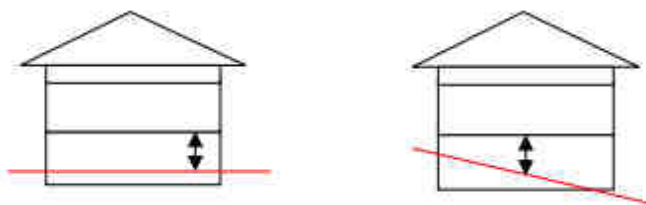
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- Les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- Les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- Les garages totalement enterrés ;
- Les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

### VI.IV – Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Si la hauteur de niveau mesurée en dessous du rez-de-chaussée dépasse le terrain naturel de plus de 1 mètre, ce niveau sera considéré comme un niveau supplémentaire. Dans le cas d'un terrain en pente la hauteur des 1 mètre est calculée sur la moyenne des points haut et bas.



### VI.V – Espaces libres, stationnement :

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

### VI.VI – Stationnement automobile :

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

→ **Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :**

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;

Dégagement : 5 mètres.

→ **Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :**

Angle par rapport à la voie : 45° ;

Longueur : 5 mètres ;

Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;

Dégagement : 4 mètres.

→ **Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :**

Longueur : 5,50 mètres ;

Largeur : 2 mètres ;

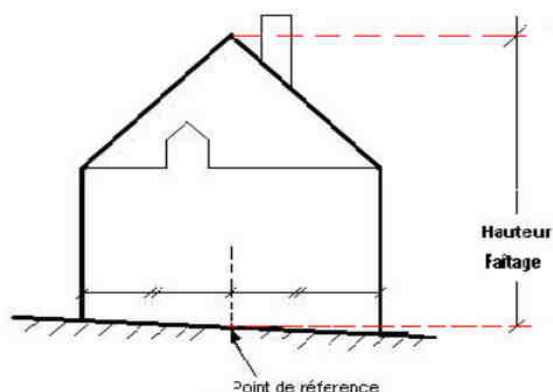
pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

#### VI.VII – Intégration au site des ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

#### VI.VIII – Précision sur la hauteur au faîtage :



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES**

## **CHAPITRE I - ZONE UA**

La zone UA délimite le cadre bâti de valeur patrimoniale dans la partie la plus ancienne du bourg.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

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

Sont autorisés :

- les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les installations et bâtiments à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et agricoles, les équipements collectifs à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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

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

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Les constructions, installations doivent être obligatoirement raccordés au système d'assainissement collectif.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **Autres réseaux**

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

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

Sans objet.

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

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

- soit à l'alignement, sur un linéaire au moins égal à la moitié de cette limite et de 15 mètres maximum,
- soit en retrait de la voie à la condition qu'une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11 soit réalisée à l'alignement afin d'assurer une continuité du bâti. Cette implantation peut être imposée :
  - si la situation ou la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment en bordure de voie,
  - si la parcelle est bordée de plusieurs voies
  - si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait sans contrainte spécifique.

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

Les bâtiments à l'exception de ceux d'intérêt collectif, ou pour des raisons techniques, doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale sur un linéaire au moins égal à la moitié de cette limite et de 15 mètres maximum.

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

- les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de Surface de plancher,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m,

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

Dans le cas de l'extension d'une construction existante ou d'une construction à l'identique, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

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

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, à dominante noire ou grise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Les toitures des annexes de matériaux différents aux couleurs similaires des toitures existantes pourront être acceptées.

La pente des toitures doit être de 60 % minimum sauf rénovation de l'existant qui sera accepté à l'identique. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties annexes des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Ne sont pas concernées par l'alinéa précédent, les toitures des constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) qui pourront être acceptées.

Une pente moindre est autorisée pour les vérandas, les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### **Façades**

Les murs des constructions doivent être couverts d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou revêtement en bois. Cependant, les murs en pierres apparents seront autorisés sur les habitations et annexes.

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

Dans le cas d'une réfection de façade ou pour toute construction, il est demandé de faire référence au nuancier consultable en mairie.

### **Ouvertures**

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis



dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garage ou de porches. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Clôtures**

Les clôtures soumises à déclaration préalable ne seront applicables qu'au regard de leur instauration par décision du conseil municipal prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme. Une notice de recommandations sera disponible en Mairie.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur soit maçonné, recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, soit en pierres apparentes. La partie maçonnée ne peut être inférieure à 1,7 mètre, sauf rénovation de l'existant.

Les clôtures devront s'intégrer dans le paysage architectural local.

La hauteur totale des clôtures maçonnées ne peut dépasser 3 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique. Lorsqu'un terrain se situe à un croisement de voies, il pourra être imposé une hauteur de 1.20m pour assurer la visibilité routière.

Les clôtures doivent être gardées en bon état.

### **ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement de type 1 et 2,
  - 3 places pour un logement de type 3 ou plus,
  - 1,5 par logement d'un ensemble collectif,
  - plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.
- Constructions à usage de commerce :
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- Equipements hôteliers et établissement d'accueil :
  - 1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
  - 1 place de stationnement par poste de travail

Une place de stationnement devra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

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

En particulier, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

### **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

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

Sans objet

## **CHAPITRE II - ZONE UB**

La zone UB délimite le cadre bâti ancien et récent à dominante pavillonnaire en extension du bourg.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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

Sont autorisés :

- les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- les installations et bâtiments à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et agricoles, les équipements collectifs à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

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

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

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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

Un emplacement accessible et adapté pour réceptionner les conteneurs devra être prévu.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Les constructions doivent être reliées au réseau public d'assainissement collectif.

##### **Eaux pluviales**

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

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

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **Autres réseaux**

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

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

Sans objet.

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

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

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

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

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

Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

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

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile grise, noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 60 % minimum. Toutefois, les immeubles collectifs, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties annexes des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les toitures des annexes de matériaux différents pourront être acceptées à condition que la couleur soit similaire aux toitures principales.

Ne sont pas concernées par l'alinéa précédent, les toitures des constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) qui pourront être acceptées.

#### **Façades**

Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les isolations par l'extérieur des murs seront acceptées. Cependant, les murs en pierres apparents seront autorisés sur les habitations et annexes.

Les peintures et les enduits seront de style régional. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

Dans le cas d'une réfection de façade ou pour toute construction, il est demandé de faire référence au nuancier consultable en mairie.

## **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes de plus de 40 m<sup>2</sup> de SHOB seront traités de la même façon que les constructions principales.

Les opérations d'urbanisation devront veiller à une harmonie d'ensemble.

## **Clôtures**

Les clôtures soumises à déclaration préalable ne seront applicables qu'au regard de leur instauration par décision du conseil municipal prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme. Une notice de recommandations sera disponible en Mairie.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement de type 1 et 2,
  - 3 places pour un logement de type 3 ou plus,
  - 1,5 par logement d'un ensemble collectif,
  - plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.
- Constructions à usage de commerce :
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- Equipements hôteliers et établissement d'accueil :
  - 1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
  - 1 place de stationnement par poste de travail

Une place de stationnement devra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

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

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

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

Au moins un cinquième de la parcelle doit être traité en espace collectif. Dans les lotissements de plus de 3 lots, des espaces collectifs communs à tous les lots, représentant 10% de la surface du lotissement, pourront être exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement.

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

Un coefficient d'occupation du sol sera imposé pour éviter une augmentation des flux de circulation dans des secteurs où les voiries sont étroites. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25 pour les constructions à usage d'habitation.

## **CHAPITRE III - ZONE UC**

La zone UC délimite une zone, de plus faible densité, correspondant essentiellement aux secteurs de hameaux non reliés à la zone de bourg, dans lesquels dominent les constructions individuelles.

Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'habitations et d'activités complémentaires.

### **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### **ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les installations et bâtiments à destination d'activités industrielles, artisanales et agricoles, les entrepôts et les équipements collectifs à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

### **ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**

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

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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

Les voies nouvelles devront prévoir une circulation sécurisée des véhicules, des deux roues et des piétons ainsi que le stationnement des véhicules.

#### **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux pluviales**

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

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

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **Autres réseaux**

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

#### **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La taille minimale des terrains constructibles sera fonction du système d'assainissement autonome retenu.

#### **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2,20 m ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

#### **ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



Un retrait moindre pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

### **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

### **ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

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

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 80 % minimum. Toutefois, les immeubles collectifs, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties annexes des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ne sont pas concernées par l'alinéa précédent, les toitures des constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) qui pourront être acceptées.

Les toitures des annexes de matériaux différents pourront être acceptées à condition que la couleur soit similaire aux toitures principales.

#### **Façades**

Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les isolations par l'extérieur des murs seront acceptées.

Cependant, les murs en pierres apparents seront autorisés sur les habitations et annexes.

Les peintures et les enduits seront de style régional. Dans tous les cas, les couleurs choisies devront s'harmoniser avec l'environnement existant.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes de plus de 40 m<sup>2</sup> de SHOB seront traités de la même façon que les constructions principales.

### **Clôtures**

Les clôtures soumises à déclaration préalable ne seront applicables qu'au regard de leur instauration par décision du conseil municipal prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme. Une notice de recommandations sera disponible en Mairie.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### **ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement de type 1 et 2,
  - 3 places pour un logement de type 3 ou plus,
  - 1,5 par logement d'un ensemble collectif,
  - plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.
- Constructions à usage de commerce :
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- Equipements hôteliers et établissement d'accueil :
  - 1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
  - 1 place de stationnement par poste de travail

Une place de stationnement devra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

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

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

### **ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Au moins un cinquième de la parcelle doit être traité en espace collectif. Dans les lotissements de plus de 3 lots, des espaces collectifs communs à tous les lots, représentant 10% de la surface du lotissement, sont exigés. Ils doivent contribuer à la cohérence globale de l'aménagement.

### **ARTICLE UC14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE IV - ZONE UE

La zone UE est destinée aux ouvrages et installations d'intérêt général et leurs annexes (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, culturels, sportifs,...).

### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, les constructions, à destination de :

- habitation, sauf les logements de fonction et les logements liés à l'équipement
- hébergement hôtelier
- commerce, sauf s'il est lié à l'équipement
- artisanat
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt
- les installations classées
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration
- les carrières
- les terrains de camping
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol
- les défrichements, coupes et abattages d'arbres en espaces boisés classés, sauf autorisation particulière
- les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux dans les zones inondables figurant au document graphique.

### **ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soit les régimes auxquels elles sont soumises. Les installations et travaux divers ne sont admis qu'à condition qu'ils entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

### **ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

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 la mesure du possible, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **Eaux usées :**

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

##### **Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **Ordures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

#### **ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

#### **ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure paysagère existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 12.5m<sup>2</sup>, accès compris.

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

- habitations, hôtels : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel
- équipements culturels, sociaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets
- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

Lorsque pour des raisons techniques dûment démontrées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, ne peut être réalisé sur l'unité foncière, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnements qui lui font défaut.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus le pétitionnaire peut trouver une formule de remplacement conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquence d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces libres de construction doivent être aménagées ou plantées en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération. Les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

## **ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités artisanales et commerciales qui ne trouveraient pas leur place dans les autres zones. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

### **ARTICLE AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié aux activités artisanales et commerciales ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est interdit, ainsi que les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **Article AUY2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Les constructions à caractère artisanal et commercial sont autorisées à condition de respecter les prescriptions d'aménagement et d'équipement du secteur fixées par les orientations d'aménagement.

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

### **Article AUY3 – Accès et voirie**

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

3.5 – Les nouveaux accès devront converger vers des sorties communes. Les voies nouvelles auront une largeur minimum de 8 mètres.

3.6 – L'accès à chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

### **Article AUY4 – Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 – Assainissement :**

##### ***a) Eaux usées ménagères :***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au dispositif d'assainissement. Le réseau d'assainissement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux usées industrielles :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à l'article L.1331-7-1 du code de la santé publique concernant les eaux usées non domestiques mais assimilables codifiées.

**c) Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**d) Ordures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

**Article AUY5 – Caractéristique des terrains**

Néant.

**Article AUY6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

**Article AUY7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée sur limite séparative s'il existe un mur coupe feu, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

**Article AUY8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 6 mètres.

**Article AUY9 – Emprise au sol**

Sans objet.

**Article AUY10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m à l'égout de la toiture et 12 m au faîtage à partir du sol naturel.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2) plus combles aménageables.

**Article AUY11 – Aspect extérieur**

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure paysagère existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

**Article AUY12 – Stationnement**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 12.5m<sup>2</sup>, accès compris.

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

- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.
- entrepôts, usines : une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

Lorsque pour des raisons techniques dûment démontrées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, ne peut être réalisé sur l'unité foncière, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier des surfaces de stationnements qui lui font défaut.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus le pétitionnaire peut trouver une formule de remplacement conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article AU13 – Espaces libres et plantations**

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 – Les surfaces libres de construction doivent être aménagées ou plantées en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération. Les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

### **Article AU14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## **CHAPITRE VI- ZONE AU**

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

Il est distingué :

- un secteur AUa répondant à des règles de coefficient d'occupation du sol spécifiques et des orientations d'aménagement particulières
- un secteur AUb où des orientations d'aménagement particulières ont été définies.
- un secteur AUc répondant à des règles spécifiques en termes d'assainissement et d'aménagement de zone

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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

Dans l'ensemble de la zone les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur permettant la desserte des constructions qui y sont admises et à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagements prévues par le PLU.

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

- les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les installations et bâtiments à destination d'activités industrielles, commerciales, artisanales et agricoles, les équipements collectifs à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

En application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dans les opérations comportant la réalisation de 6 à 10 logements, au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur. Au-delà de 10 logements, le pourcentage minimal sera de 20 % arrondi à l'entier le plus proche.

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

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

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

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

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

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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

Les voies nouvelles devront prévoir une circulation sécurisée des véhicules, des deux roues et des piétons ainsi que le stationnement des véhicules.

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

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Pour les zones AUa et AUb, les constructions doivent être reliées au réseau public d'assainissement collectif.

Pour les zones AUc, l'absence de desserte par le réseau public d'assainissement collectif impose que le dispositif d'assainissement autonome soit conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **Autres réseaux**

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

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

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

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

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

Une implantation différente est autorisée pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2,20 m.

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

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

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

Un retrait moindre est autorisé pour :

- les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

##### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, à dominante noire ou grise. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Les toitures des annexes de matériaux différents aux couleurs similaires des toitures existantes pourront être acceptées.

La pente des toitures doit être de 60 % minimum sauf rénovation de l'existant qui sera accepté à l'identique. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties annexes des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Ne sont pas concernées par l'alinéa précédent, les toitures des constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) qui pourront être acceptées.

Une pente moindre est autorisée pour les vérandas, les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### **Façades**

Les murs des constructions doivent être couverts d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou revêtement en bois. Cependant, les murs en pierres apparents seront autorisés sur les habitations et annexes.

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

Dans le cas d'une réfection de façade ou pour toute construction, il est demandé de faire référence au nuancier consultable en mairie.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes de plus de 40 m<sup>2</sup> de SHOB seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle

### **Clôtures**

Les clôtures soumises à déclaration préalable ne seront applicables qu'au regard de leur instauration par décision du conseil municipal prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme. Une notice de recommandations sera disponible en Mairie.

La hauteur totale des clôtures maçonnées ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement de type 1 et 2,
  - 3 places pour un logement de type 3 ou plus,
  - 1,5 par logement d'un ensemble collectif,
  - plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.
- Constructions à usage de commerce :
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- Equipements hôteliers et établissement d'accueil :
  - 1 place de stationnement par chambre
- Constructions à usage d'activités :
  - 1 place de stationnement par poste de travail

Une place de stationnement devra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

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

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

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

Sans objet

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

Concernant les zones AUa, un coefficient d'occupation du sol sera imposé pour éviter une augmentation des flux de circulation dans des secteurs où les voiries sont étroites. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25 pour les constructions à usage d'habitation.

Concernant les zones AUb et AUc, cet article est sans objet.

## CHAPITRE VII - ZONE 2AU

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

### Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration. (R.421-12)
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, dans les cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

2.1 – Les constructions d'annexe à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHON à condition qu'elles soient directement liées aux habitations existantes déjà présentes sur la zone.

2.2 - Les entrepôts dans la limite de 25 % de la SHOB des bâtiments existants à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou d'entrepôt déjà présente sur la zone.

2.3 - Les extensions ou réaménagements de constructions existantes, dans la limite de 25 % de la SHOB

2.4 - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

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

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

6-1 - Les constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter comme suit :

- soit à l'alignement approuvé ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie

- soit en retrait minimum de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées

6.2 - Une implantation différente de celle prévue à l'article 6.1 pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> peuvent ne pas être implantés à l'alignement si des considérations techniques le justifient.
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- les annexes (hors piscine) dont la SHOB cumulée est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 2.20 m.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative avec une longueur bâtie cumulée inférieure à 50 % du linéaire de la limite du terrain objet de la construction et avec une hauteur maximale de 3 mètres,
- soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres.

7.2 – Une implantation différente de celle prévue à l'article 7.1 pourra être autorisée pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.
- les piscines non couvertes, ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 2.20 m.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 m à partir du sol naturel le plus bas. Pour les extensions de bâtiments d'activités existants, une hauteur supérieure sera admise dans la limite de celle du bâtiment initial.

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

10.3 - La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit.

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

11.1 - Les constructions par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.



## **CHAPITRE VIII- ZONE A**

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur :

- **Ai** : zone inondable identifiée par le PPRI du Lagoïn et du gave de Pau;

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2 et des suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités pastorales ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif dont l'implantation est nécessaire dans la zone, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

De plus, **dans la zone Ai**, sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du corps de ferme, sauf si la configuration des lieux ou des considérations techniques ne le permettent pas.

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

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

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

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

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

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

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

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

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

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces

imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

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

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

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

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

Les constructions et installations doivent s'implanter comme suit :

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

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

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

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

##### **Toitures**

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

Les habitations seront soumises au règlement de la zone UC en ce qui concerne l'aspect extérieur.

La pente du toit des logements doit être de 60% minimum.

Ne sont pas concernées par l'alinéa précédent, toitures des constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple) pourront être acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

### **Façades**

Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...) qui s'intègre dans l'environnement.

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

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

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

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

Sans objet

## CHAPITRE IX - ZONE N

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

- **secteur Ni** : berges naturelles et inondables du Gave et du Lagoin.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2. Dans les **secteurs Ni**, sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI.

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

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

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

Une bande inconstructible de 6m le long des ruisseaux sera laissée afin d'en faciliter l'entretien par des engins mécaniques (arts L.125-18 et L.212-2 du code de l'environnement).

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

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

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

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

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

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

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

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

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

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

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

Une implantation différente est autorisée pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

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

Sans objet.

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

Sans objet

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

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

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

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Dans les secteurs Ni**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

Les installations et constructions doivent être accompagnées d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site.

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

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

Sans objet