

Commune de

# SOUMOULOU



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du .....  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



## TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	8
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	9
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	16
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	16
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	17
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	25
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	25
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	25
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	30
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	30
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	31
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUU.....	39
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	39
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	39
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	45
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	46
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	52
SECTION 1 : Affectation des sols et destination des constructions .....	52
SECTION 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques .....	53
SECTION 3 : Equipements et réseaux .....	55

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

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

### ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PLU À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu 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. 111-26 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. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

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

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

#### **Article L. 111-13 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 à ces 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'État."

**Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre**

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**Article L421-5 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 ;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer. »

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

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

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

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

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

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

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

- 3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, 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, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.**

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

▪ **Les zones urbaines, zones U :**

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Le PLU comporte les secteurs suivants:

- **UA**, qui délimite les zones comprenant du bâti ancien (bourg et développement le long de la RD). Elle est constituée d'une urbanisation plus dense, à vocation mixte habitat – commerces – services ;
- **UB**, qui couvre les secteurs d'urbanisation périphériques, à dominante pavillonnaire ;
- **UY**, qui délimite des terrains à usage d'activités économiques, artisanales ou de services susceptibles de générer des nuisances ;

▪ **Les zones à urbaniser 1AU :**

Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement. Le PLU comprend :

- **les zones 1AU1** qui délimitent des terrains destinés à assurer le développement du bourg et où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun de ces secteurs.
- **les zones 1AU2** où l'urbanisation est autorisée dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;
- ainsi qu'une zone **1AUy** destinée à l'accueil de nouvelles activités artisanales, industrielles ou de services dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Pyrénées Est Béarn ».

▪ **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elles comprennent un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

- **Ah** pour le secteur bâti quartier « Baradat ».

▪ **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Ni**, qui délimite des terrains pouvant être soumis à un risque inondation,
- **Nv**, qui délimite l'aire de passage pour l'accueil de gens du voyage,
- **NI**, qui délimite un secteur à vocation de sports et de loisirs de plein air.

#### ARTICLE 4 – EMPLACEMENTS RESERVES

- 1) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

DESIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Elargissement à 8 m de la VC n°5 dite de Pégarde	Commune
2	Aménagement du carrefour de la rue du Millénaire avec la RD 817	Commune
3	Aménagement du carrefour de la Cote de l'Abreuvoir avec la RD 817	Commune
4	Création d'un équipement scolaire ou de petite enfance	Commune
5	Création d'une voie nouvelle de 6 m	Commune
6	Espace vert lié au bâtiment municipal voisin	Commune
7	Elargissement à 8 m de la VC n°9	Commune
8	Aménagement du carrefour de rue de l'Ousse avec la RD 218 et d'un cheminement piétonnier	Commune
9	Desserte de la zone à urbaniser	Commune
10	Création d'un cheminement doux et de jardins partagés	Commune
11	Aménagement et sécurisation sur une partie de la RD 213	Commune

#### ARTICLE 5 – COUPES ET DEFRIUREMENTS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf exceptions.

#### ARTICLE 6 – ELEMENTS DE PAYSAGE ET SECTEURS A PROTEGER IDENTIFIES AU P.L.U. EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, concernent des « boisements », « haies », « alignements d'arbres » et « ripisylves » à

protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ils ne doivent pas être détruits.

De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée, si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, sanitaire ou de vieillesse.

Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Le PLU délimite également sur les documents graphiques des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Il s'agit de milieux à caractère humide à préserver de projets d'aménagement. Dans ces espaces, seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Les exhaussements et affouillements sont interdits.

#### ARTICLE 7 – MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

---

Le long des cours d'eau non domaniaux une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 6 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN au 1/25000e depuis le haut du talus de la berge. Cette marge de recul vise la limitation de l'imperméabilisation des sols, des risques liés aux crues ou à l'érosion, la protection du patrimoine naturel des cours d'eau et la préservation des possibilités d'entretien des berges.

A l'intérieur desdites marges de recul :

- toute construction est interdite y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau ;
- des travaux et aménagements sont possibles le long de l'Ayguelongue et du Ladevèze, compris dans le tissu urbain.

Cette marge de recul devra notamment permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau.

#### ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

---

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

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle;
- Les constructions ou installations à destination agricole, à l'exception de celles prévues à l'article 2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de diversité commerciale présent au règlement graphique ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attractions ;
  - 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 ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

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

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les constructions et installations agricoles sont autorisées, à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **UA 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**

### **UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement le long de la RD 817 (avenue Las Bordes).

Pour les autres voies, les constructions sont implantées soit en limite, soit à 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les annexes<sup>1</sup> qui peuvent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'au moins 5 m.

L'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie est également possible, les extensions devant alors respecter la continuité du bâtiment principal.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les saillies telles que les débords de toit et modénatures, peuvent être autorisés sur le domaine public à condition d'être conformes au code de la voirie routière.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

### **UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

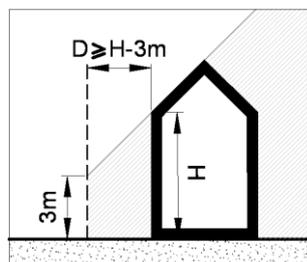
Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 m.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

---

<sup>1</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

#### **UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **UA 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

## **UA 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **Toitures**

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol.

Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes<sup>2</sup>, sans pouvoir être inférieures à 40%.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes de tuiles plates de couleur brun-rouge « vieilli » ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,50 mètre.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint ou enduit en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

La hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure à 1,80m, la hauteur totale des autres clôtures ne pouvant dépasser 2 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

---

<sup>2</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

### **Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

### **UA 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Pour le moins, il doit être prévu :

#### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- une place de stationnement automobile par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ;

- Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le cas de réhabilitation avec création de logements.
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

#### **Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux**

- une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ; Cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'extension ou de création de bâtiments à usage commercial ou de service, le long du linéaire de diversité commerciale présent au règlement graphique ;
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

#### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;

#### **Pour les constructions destinées à l'artisanat**

- une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

### **UA 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

#### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

#### **Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement supérieures à 500 m<sup>2</sup> seront plantées d'arbres, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

### **UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

### **Accès**

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

## **UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attractions ;
  - 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 ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

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

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, bâtiments à destination d'habitation devront être surélevés de 0,50 m vis-à-vis du sol naturel, excepté les annexes.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension limitée d'un bâtiment non surélevé ou surélevé à une hauteur différente, les extensions de bâtiments existants pouvant alors respecter la continuité du bâtiment principal.

Les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **Secteurs à protéger identifiés au document graphique**

Dans ces espaces, les constructions et installations, ainsi que les exhaussements et affouillements sont interdits. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

### **UB 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**

### **UB 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la route départementale 940.

Pour les autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, la façade devant être implantée dans une bande de recul comprise entre 5 et 10 m par rapport cette limite.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les constructions en deuxième rideau qui peuvent être implantées en retrait, avec un recul d'au moins 5 m.

L'extension limitée d'un bâtiment déjà implanté à une distance autre de la voie est également possible, les extensions devant alors respecter la continuité du bâtiment principal.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

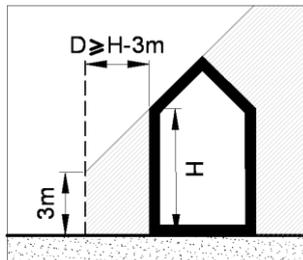
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont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

## **UB 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H-3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

## **UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **Toitures**

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol.

Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes<sup>3</sup>, sans pouvoir être inférieures à 40%.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes de tuile de couleur brun-rouge « vieilli » ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le cas de toitures végétalisées.

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre (la réalisation d'orifices au pied des murs de clôture pour favoriser l'écoulement naturel des eaux est recommandée).

---

<sup>3</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins et maçonneries sont proscrits, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés et les plantations de haies vives d'espèces mélangées.

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint ou enduit en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

La hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure à 1,80 mètre, la hauteur totale des autres clôtures ne pouvant dépasser 2 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### **Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

## **UB 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Pour le moins, il doit être prévu :

### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- une place de stationnement automobile par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ;
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### **Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux**

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher

### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;

### **Pour les constructions destinées à l'artisanat**

- une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

## **UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **Espaces libres et plantations**

Il est exigé qu'au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit constituée de pleine terre<sup>4</sup>. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les toitures terrasses végétalisées (avec un minimum de 40 cm de terre végétale), les murs végétalisés, les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement perméables (végétalisés avec de la dalle gazon ou en remplissage minéral), de même que les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables, sont comptabilisées en espace de pleine terre.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales (noues, bassins...), doivent être végétalisés. Ils ne peuvent néanmoins être intégrés dans le pourcentage de pleine terre car ces structures ont un rôle de réservoir.

---

<sup>4</sup> Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol et végétalisés, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, dispositifs d'assainissement autonome...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les aires de stationnement supérieures à 500 m<sup>2</sup> seront plantées d'arbres, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

## **UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

#### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

#### **Accès**

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

## **UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc...). Les fossés enherbés existants doivent être maintenus.

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **UY 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 UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations liées au fonctionnement des activités présentes de valorisation des déchets ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

### **UY 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

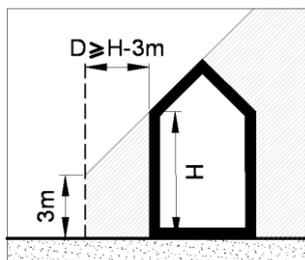
### **UY 4 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

#### **UY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions étant éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H-3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



*Schéma proposé à titre indicatif*

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### **UY 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **UY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 50%.

#### **UY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

## **UY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre (la réalisation d'orifices au pied des murs de clôture pour favoriser l'écoulement naturel des eaux est recommandée).

La hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure à 1,80 mètre, la hauteur totale des autres clôtures ne pouvant dépasser 2 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **UY 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

## **UY 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **Espaces libres et plantations**

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

## **UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## **UY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

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

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

## **UY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### **Rappel :**

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts;
- Les constructions ou installations à destination agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attractions ;
  - 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 ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

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

#### **Dans les secteurs 1AU1 :**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

### **Dans les secteurs 1AU2 :**

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

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

- Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Les bâtiments à destination d'habitation devront être surélevés de 0,50 m vis-à-vis du sol naturel, excepté les annexes<sup>5</sup>.

Les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **1AU 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 15 logements, au moins 20% d'entre eux doivent être des logements locatifs sociaux. Sont considérés comme logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat<sup>6</sup>.

Le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**

### **1AU 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, la façade devant être implantée dans une bande de recul comprise entre 5 et 10 m par rapport cette limite.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les annexes et les constructions en deuxième rideau qui peuvent être implantées en retrait, avec un recul d'au moins 5 m.

---

<sup>5</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

<sup>6</sup> Il s'agit des logements financés avec un prêt aide par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

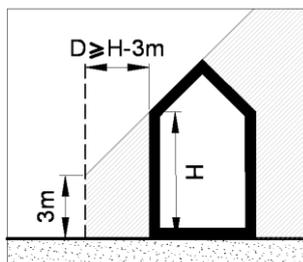
Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont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

### **1AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

### **1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **1AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **1AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **Toitures**

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol.

Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes<sup>7</sup>, sans pouvoir être inférieures à 40%.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes de tuile de couleur brun-rouge « vieilli » ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans le cas de toitures végétalisées.

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent et éventuellement surmonté d'une grille droite, d'un grillage ou d'une palissade et pouvant être doublé d'une haie vive. La partie

---

<sup>7</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre (la réalisation d'orifices au pied des murs de clôture pour favoriser l'écoulement naturel des eaux est recommandée).

Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint ou enduit en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

La hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne doit pas être supérieure à 1,80 mètre, la hauteur totale des autres clôtures ne pouvant dépasser 2 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **1AU 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Pour le moins, il doit être prévu :

### **Pour les constructions destinées à l'habitation**

- une place de stationnement automobile par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ;
- Dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### **Pour les bâtiments de commerces ou de bureaux**

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

- une place par chambre, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;

### **Pour les constructions destinées à l'artisanat**

- une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

### **Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

- le nombre de places de stationnement automobile devra être adapté à la nature de l'équipement, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- des emplacements pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés sont obligatoires et doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles sur des emplacements aménagés.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, des places de stationnement pourront être imposées au regard de la nature du projet.

## **1AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **Espaces libres et plantations**

Il est exigé qu'au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet soit constituée de pleine terre<sup>8</sup>. En secteurs 1AU1a, ce pourcentage est réduit à 30%. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les toitures terrasses végétalisées (avec un minimum de 40 cm de terre végétale), les murs végétalisés, les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement perméables, de même que les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables, sont comptabilisées en espace de pleine terre.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales (noues, bassins...), doivent être végétalisés. Ils ne peuvent néanmoins être intégrés dans le pourcentage de pleine terre car ces structures ont un rôle de réservoir.

Les aires de stationnement supérieures à 500 m<sup>2</sup> seront plantées d'arbres, de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect, de réduire les nuisances et d'assurer une meilleure intégration dans l'espace environnant.

---

<sup>8</sup> Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol et végétalisés, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations, dispositifs d'assainissement autonome...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

## **1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

### **Voirie**

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse seront autant que possible évitées. Elles ne pourront être autorisées qu'à titre temporaire ou définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

### **Accès**

L'accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris 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.

## **1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public.

### **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUY

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **1AUY 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 1AUY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, artisanales (hors activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public telles que boulangerie, boucherie,...), de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions à usage de commerce de gros, de logistique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

### **1AUY 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES

### **1AUY 4 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les voies d'accès et de desserte de la ZAC sont prévues au cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques, annexé au PLU.

Les constructions, non compris les éventuels casquettes et débords de toits, devront respecter les reculs minimaux d'implantation suivants :

- par rapport à l'axe de la RD817 : 20 m
- par rapport à la rue de l'Ayguelongue : 5 m depuis l'alignement
- par rapport à la voie principale de la ZAC : 10 m depuis l'alignement
- par rapport aux voies secondaires de la ZAC : 5 m depuis l'alignement
- par rapport aux berges du ruisseau de l'Ayguelongue : 15 m.
- par rapport aux limites "d'espaces et bandes boisés" prévus dans le cadre de la ZAC : 10 m
- par rapport aux autres voies ou emprises publiques : à 5 m de la limite d'emprise.

Des implantations différentes des dispositions générales sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'extension du bâtiment situé en bordure de la rue de l'Ayguelongue, existant à la date de création de la ZAC,
- pour les ouvrages techniques nécessaires à l'établissement et au fonctionnement des réseaux,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **1AUY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si la limite séparative concernée constitue une limite entre deux lots d'activités ou d'équipements de la ZAC "Pyrénées Est Béarn", les constructions peuvent être implantées :

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

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

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### **1AUY 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **1AUY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière concernée.

## **1AUY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

## **1AUY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **Façades des bâtiments**

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

La couleur dominante des façades des constructions devra être choisie parmi les teintes suivantes : blanc cassé, crème, gris clair, gris moyen, gris foncé.

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

### **Toitures**

Les constructions seront couvertes soit par des toitures terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette proposé par la toiture, qui devra présenter des lignes douces, sans effet abrupt ni agressif.

Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.

Les couvertures devront être réalisées soit :

- en tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente,
- en bac acier prélaqué en toiture dissimulée,
- en fibro-ciment coloré en toiture dissimulée,
- en matériaux translucides.

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

### **Logements de fonction (gardiennage...)**

Les locaux à usage d'habitat autorisés doivent être intégrés dans le volume global du bâtiment principal d'activités ou d'équipement, et non pas constituer un volume détaché de celui-ci.

### **Locaux techniques, ouvrages et éléments annexes**

Les locaux et ouvrages techniques (chaufferies, climatisation, antennes paraboliques, ...) devront :

- soit être intégrés au volume du bâti principal,

- soit, en cas d'impossibilité technique, être accolés à celui-ci. Dans ce cas, le constructeur veillera à leur intégration visuelle vis-à-vis des voies et emprises publiques adjacentes, en les occultant par des éléments végétaux ou bâtis.

### **Clôtures**

Les clôtures situées en limite d'emprise publique ou en limite séparative de lots doivent être constituées d'un grillage vert à mailles soudées rectangulaires, monté sur piquets métalliques, et posé le cas échéant sur un soubassement béton.

La hauteur maximale de l'ensemble de la clôture est de 2 m.

Dans le cas des limites avec des parcelles non comprises dans la zone, la mise en place d'une haie vive associée à la clôture grillagée est obligatoire. Lorsque des clôtures grillagées sont doublées d'une haie vive, le choix des végétaux se conformera à la palette végétale prévue en Orientation d'Aménagement ou annexée au PLU (extrait du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques de la ZAC).

### **Aires de dépôts et de stockage extérieurs**

La localisation des aires de dépôts et de stockage extérieur sera précisée dans le projet global d'implantation de l'entreprise. L'intégration de ces aires par rapport aux voies de desserte doit être soignée, du fait de leur disposition sur la parcelle et/ou par la mise en place d'éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible, et qu'elles ne soient pas prédominantes dans la perception de l'unité foncière concernée depuis la voie publique.

En dehors des aires spécialement destinées à cet usage et précisées au projet d'implantation, les dépôts et stockages extérieurs durables ou improvisés sont interdits.

## **1AUY 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Les normes minimales permettant le calcul du nombre de places nécessaires sont les suivantes :

- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- entrepôt, usines, ateliers : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- hôtels, logements de fonction : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,
- équipements publics : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## **1AUY 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces végétalisés doivent représenter un minimum de 20 % de la superficie totale du terrain, non compris les espaces de stationnement.

Pour les terrains en limite avec le ruisseau de l'Ayguelongue, une bande végétalisée d'une largeur d'emprise minimale de 5 m doit être prévue au droit du ruisseau.

Les plantations nouvelles devront se conformer à la palette végétale annexée au PLU (extrait du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et techniques de la ZAC).

### **1AUY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **1AUY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

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

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

Les nouveaux accès ou raccordements de voies sur la RD 817 sont interdits.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m et est limitée à 6 m, mesurée entre les poteaux du portail d'entrée ou entre les bordures délimitant la chaussée d'entrée.

### **1AUY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable**

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

Les systèmes d'arrosage réalisés à partir du réseau d'alimentation en eau potable sont interdits. Seuls les systèmes alternatifs d'alimentation, par récupération et réutilisation des eaux de toiture, sont autorisés.

#### **Eaux usées**

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

Les effluents rejetés en eaux usées dans le réseau primaire seront conformes, en qualité et en quantité, aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit

être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

La séparation devra être assurée entre les eaux pluviales et les eaux usées.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées par le réseau propre à la zone d'activité, avant de rejoindre le milieu naturel.

Toute construction ou installation doit prévoir au sein de sa parcelle :

- un réseau séparatif permettant une collecte distincte des eaux pluviales de surface (espaces fonctionnels de circulation et de stationnement) et des eaux pluviales de toiture,
- les aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet,
- en cas de réseau collecteur insuffisant, les aménagements et dispositifs adaptés permettant la limitation des débits évacués de la propriété.

Concernant le réseau d'eaux pluviales de collecte des eaux de voie de circulation et stationnement, un traitement par séparateur d'hydrocarbures (ou tout autre moyen ayant des résultats équivalents) doit être mis en place permettant de limiter les concentrations des polluants en sortie de sa propriété à 30 mg/l pour les Matières En Suspension (M.E.S) et à 5 mg/l pour les hydrocarbures, ainsi qu'un système de sectionnement (vanne) permettant de stopper les effluents en cas de pollution accidentelle.

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré. Pour des puissances supérieures à 250 kVA, l'acquéreur aura à sa charge l'extension du réseau moyenne tension jusqu'à son lot avec l'aménagement d'un poste de transformation privé.

## **1AUY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré.

### Rappel :

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place sont autorisées, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- les aires naturelles de camping et les campings soumis à déclaration, à condition d'être liés à l'activité agricole,
- les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme : 50 mètres maximum, cette distance pouvant être portée à 100 m dans le cas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement ou dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et dès lors qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions autorisées.

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont également autorisés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Sont également autorisés, dans le secteur Ah:

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Dans l'ensemble de la zone, les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **A 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**

### **A 4-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées comme suit:

Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

### **A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

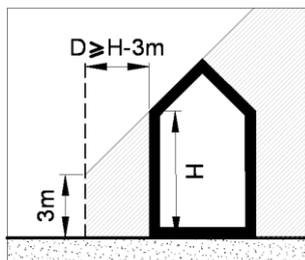


Schéma proposé à titre indicatif

Un dépassement maximal de un mètre est autorisé si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

La hauteur autorisée en limite exacte de propriété est de 3 m, mesurée depuis le terrain naturel du pétitionnaire de la demande, jusqu'à la partie supérieure de l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

## **A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 30%.

## **A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, ...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

## **A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

- **Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :**

### **Toitures**

La pente du toit sera au minimum de 60% (hors coyaux traditionnels) pour les bâtiments destinés à l'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment destinés à l'habitation comptabilisées dans l'emprise au sol<sup>9</sup>. Des pentes autres peuvent être autorisées pour les extensions au bâtiment principal et les annexes<sup>10</sup>, sans pouvoir être inférieures à 40%.

Les toitures à pentes des habitations doivent être couvertes de tuile de couleur brun-rouge « vieilli » ou d'ardoises naturelles ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise).

Les vérandas, les pergolas, les marquises, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. Seuls sont autorisés les grillages à maille large ou les clôtures à fils superposés, pouvant être doublés d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m.

- **Dispositions pour les constructions destinées aux activités :**

La couleur des matériaux de couverture sera choisie dans des teintes d'ardoises naturelles.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, ... est interdit.

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

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m.

---

<sup>9</sup> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

<sup>10</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

- **Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **A 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

## **A 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

### **Eléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **Espaces libres et plantations**

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

## **A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

**A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

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

**Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

### **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

### **Rappel :**

- Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Une marge de recul inconstructible de 6 m est instaurée de part et d'autre des cours d'eau (Article 7 des dispositions générales). Toute construction y est interdite, y compris les clôtures bâties, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau.
- Ni est une zone naturelle délimitant des terrains pouvant être soumis à risque inondation. Les règles du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la commune approuvé le 25/11/2003 et annexé au PLU, s'appliquent.
- Les espaces boisés classés identifiés au document graphique doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### **N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

**Sous réserve du règlement du plan de prévention des risques des risques d'inondation (PPRi) de la commune, annexé au PLU :**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements et équipements légers de loisirs (cheminements doux, tables de pique-nique,...),
- les abris de pâture, sans fondations et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat.

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont également autorisés :

- le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du PLU,
- l'adaptation, la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Sont également autorisés dans le secteur NI:

- les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, ou ayant pour objet la promotion ou la connaissance du milieu naturel,

- les constructions liées aux occupations autorisées dans la zone, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Sont également autorisés dans le secteur Nv:

- les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les équipements nécessaires au stationnement temporaire des gens du voyage.

Sont également autorisés dans le secteur Ni:

- tous travaux et installations visant à réduire le risque inondation.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée au document graphique reprenant les servitudes (servitude GAZ I3, zone SUP1), les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la présence des ouvrages. Dans cette zone, le gestionnaire du réseau doit être consulté avant tout projet de construction.

### **N 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ÉCOLOGIQUES**

### **N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées comme suit:

Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

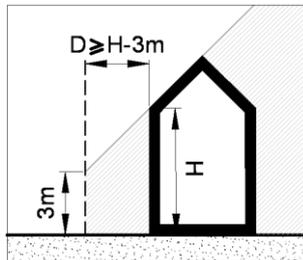
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou les constructions nouvelles réalisées en continuité de bâtiments existants déjà implantés à une distance moindre de la voie, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

### **N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $D \geq H - 3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, contreforts, débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.



*Schéma proposé à titre indicatif*

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

## **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nv, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

## **N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussements nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 m au faitage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

## **N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

## **N 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

## **N 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

### **Éléments de paysage identifiés au document graphique**

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique :

- est soumise à déclaration préalable ;
- lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent utiliser des essences végétales adaptées aux milieux humides.

### **Espaces libres et plantations**

Tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.

## **N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

## **N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

### **Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

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

### **Eaux pluviales**

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

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc....).

Dans tous les cas, les projets de constructions ou d'aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales, annexé au présent PLU.

## **N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.