

Commune de

# ARROS DE NAY



---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

---

### Règlement

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rues Renoir et Courteault - B.P.609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

## Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....</b>	<b>18</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY.....</b>	<b>24</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>29</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>34</b>

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## Article 1 – Champ d'application territorial du PLU

---

Le présent plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Arros de Nay.

---

## Article 2 – Portée respective du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

### **1) Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal**

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

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

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

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

#### **Article R. 111-26 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 auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat. »*

**Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

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

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

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

**Section 1, articles R.425-1 à R. 425-15-1 :** Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation.

**Section 2, articles R.425-16 à R.425-22-1 :** Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord prévu par une autre législation.

**Section 3, articles R.425-23 à R.425-29-1 :** Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis ou de déclaration préalable.

**Section 4, article R.425-30 et R.425-31 :** Opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation.

**4) En outre, les annexes du présent plan local d'urbanisme (PLU) contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, dont les suivantes**

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

**5) L'instruction des autorisations d'urbanisme doit, le cas échéant, tenir compte d'autres lois ou réglementations que celles contenues dans le code de l'urbanisme**

Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent ainsi tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les codes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales, en particulier les dispositions relatives à l'assainissement ;
- Le code rural et forestier, en particulier les dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles, aux coupes ou abattages d'arbres, aux défrichements ;
- Le code de la santé publique, en particulier les dispositions relatives au règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- Le code de l'environnement, en particulier les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- Le code de la construction et de l'habitation, en particulier les dispositions relatives aux règles de constructions parasismiques, au bruit, à la sécurité et à l'accessibilité des bâtiments ;
  - Le code du patrimoine, en particulier les dispositions relatives à l'archéologie préventive, aux monuments historiques ;
 

Art. L621-30 du code du patrimoine : « *Est considéré, pour l'application du présent titre, comme immeuble adossé à un immeuble classé :*

*1° Tout immeuble en contact avec un immeuble classé au titre des monuments historiques, en élévation, au sol ou en sous-sol ;*

*2° Toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement classé.*

*Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument.*

*Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut alors être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique.*

*Les périmètres prévus aux quatrième et cinquième alinéas peuvent être modifiés par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement d'un monument historique, pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale des monuments historiques.*

*Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre. Le tracé du périmètre prévu au présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.*

*Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

Art. L621-31 du code du patrimoine : « *Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.*

*Lorsque les travaux concernent un immeuble adossé à un immeuble classé, cette autorisation est également délivrée au regard de l'atteinte qu'ils sont susceptibles de porter à la conservation de l'immeuble classé.*

*La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux quatrième ou sixième alinéas de l'article L. 621-30.*

*Si les travaux concernent un immeuble lui-même classé ou inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue à l'article L. 621-9 et au deuxième alinéa de l'article L. 621-27.*

*Toutefois, si les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques et ne relèvent pas du permis de construire, du permis de démolir, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable prévus au livre IV du code de l'urbanisme, l'autorisation est délivrée conformément au II de l'article L. 621-32 du présent code.*

*Si les travaux concernent un immeuble qui n'est ni classé, ni inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation est délivrée conformément au même article L. 621-32. »*
- La législation sur l'activité commerciale.

---

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

### 1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.151-17 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes

La zone urbaine **UA**, concernant le cadre bâti ancien de centre bourg. Elle comprend un secteur **UAi** correspondant à la zone verte du Plan de prévention des risques d'inondation.

Les zones urbaines **UB** correspondent aux extensions du bourg et aux hameaux sur les coteaux et le long de la RD 936. Elles comprennent les secteurs suivants :

- **UBi** : zone verte du Plan de prévention des risques d'inondation,
- **UBa** : l'assainissement autonome est permis.

Les zones à urbaniser **AU**, concernant l'aménagement de terrains situés en périphérie du bourg, ainsi que sur un hameau. Elles comprennent les secteurs :

- **AU1** : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone. **AU1a** où l'assainissement autonome est permis,
- **AU2** : zone à urbaniser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone à urbaniser **AUY**, concernant l'aménagement de terrains situés entre le bourg d'Arros de Nay et la commune de Bourdettes et destinée à l'accueil d'activités économiques.

Les zones agricoles **A**, concernant les terrains autour des exploitations pérennes.

Les zones naturelles et forestières **N**, comprenant les secteurs suivants :

- **Nh** : ces secteurs sont destinés à recevoir de l'habitat supplémentaire dans la limite de la capacité des voies et réseaux déjà présents ;
- **Na** : ce secteur est destiné à gérer les équipements publics ou d'intérêt collectif existants isolés au cœur de l'espace agricole et naturel ;
- **Ni** : l'indice i fait référence aux zones jaunes, oranges et rouges du plan de prévention du risque inondation (PPRI) ;
- **NL** : l'indice « L » fait référence à des aménagements et équipements destinés aux pratiques sportives ou de loisirs.

### 2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et destinés à la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale

N°	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
<b>A</b>	Création d'une voie de desserte	Commune
<b>B</b>	Création d'une voie de desserte	Commune

---

## Article 4 – 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 ou 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 autre que 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.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien. Elle comprend un secteur UAi correspondant à la zone verte du Plan de prévention des risques d'inondation.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-28-c du code de l'urbanisme.

---

## UA 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

---

### 1) Sur l'ensemble de la zone

1. Artisanat
  2. Industrie
  3. Exploitation agricole ou forestière
  4. Entrepôt
- Terrain de camping.
  - Parc résidentiel de loisirs, village de vacances.
  - Habitation légère de loisir (HLL).
  - Dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes.
  - Affouillements et exhaussement du sol.
  - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs.
  - Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés. Aménagement d'un parc d'attraction.
  - Aménagement d'un golf.

### 2) Sur le secteur UAi

Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement du PPRI qui ne figurent pas dans la liste au 1 de l'article UA1.

---

## UA 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

---

### 1) Sur l'ensemble de la zone

Les installations et bâtiments d'activités à destination artisanale sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

Les installations et bâtiments d'activités à destination commerciale sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent PLU).

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

## **2) Sur le secteur UAi**

Les occupations et utilisations des sols soumises à condition par le règlement du PPRI **et** qui figurent dans la liste au 1 de l'article UA2.

---

## **UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 40 m de long et devront comporter une aire de retournement.

---

## **UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **1) Eau potable**

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

### **2) 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 non domestique mais assimilable au sens de l'article L 1331-7-1 du code de la santé publique, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

#### 4) Autres réseaux

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

---

### UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

### UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### 1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des constructions démontables (abri voiture, ...) de surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>, des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins de 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

#### 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

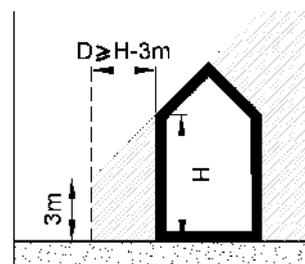
---

### UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux bâtiments sur un même terrain devront être distants d'au moins 6 m.

---

## UA 9 – Emprise au sol des constructions

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## UA 10 – Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

---

## UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

### **1) Aspect des toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture doit être d'au moins 70 %. Toutefois, les parties secondaires des bâtiments (parties ne relevant pas des surfaces de plancher au sens de l'article R112-2 du code de l'urbanisme sans dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les constructions annexes à la construction principale de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 35%.

La couverture des constructions doit être en ardoise naturelle ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents pourra être autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, abris de piscine, abris de voiture, couvertures rigides de piscines, pergola, ...) et pour les équipements d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

### **2) Aspect des façades**

Les murs des constructions seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie).

### **3) Ouvertures et menuiseries**

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garage ou de porches. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie).

Dans le cas de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

### **4) Clôtures**

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

En outre :

- Clôtures à l'alignement : Les constructions et les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement déjà existant. Ces clôtures seront en mur en bahut maçonné ou en pierres nues ou enduit ou en pierre sèche. La hauteur de ces murs de clôture ne peut être inférieure à 1 mètre. Les murs de clôture peuvent être surmontés d'un grillage, ce dernier doit être de couleur vert bouteille, blanc ou gris.
- Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de murs ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées.

Toutefois, les règles ci-dessus ne s'appliquent sur le secteur UAi que si elles ne sont pas en contradiction avec le règlement du plan de prévention des risques s'inondation.

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

---

## **UA 12 – Obligations en matière de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

---

## **UA 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

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

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

---

## **UA 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du bourg et aux hameaux sur les coteaux et le long de la RD 936. Elle comprend :

- un secteur UBi correspondant à la zone verte du Plan de prévention des risques d'inondation,
- un secteur UBa où l'assainissement autonome est permis.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-28-c du code de l'urbanisme.

---

## UB 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

---

### 1) Sur l'ensemble de la zone

1. Artisanat
2. Industrie
3. Exploitation agricole ou forestière
4. Entrepôt
  - Terrain de camping.
  - Parc résidentiel de loisirs, village de vacances.
  - Habitation légère de loisir (HLL).
  - Stationnement isolé d'une caravane.
  - Dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes.
  - Affouillements et exhaussement du sol.
  - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs.
  - Aire d'accueil de gens du voyage.
  - Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés.
  - Aménagement d'un parc d'attraction.
  - Aménagement d'un golf.

### 2) Sur le secteur UBi

Les occupations et utilisations des sols interdites par le règlement du PPRI qui ne figurent pas dans la liste au 1 de l'article UB1.

---

## UB 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

---

### 1) **Sur l'ensemble de la zone**

Les installations et bâtiments d'activités à destination artisanale ou industrielle sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

Les installations et bâtiments d'activités à destination commerciale sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent PLU).

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### 2) **Sur le secteur UBi**

Les occupations et utilisations des sols soumises à condition par le règlement du PPRI **et** qui figurent dans la liste au 1 de l'article UB2.

---

## UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 40 m de long et devront comporter une aire de retournement.

---

## UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 1) **Eau potable**

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

### 2) **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 non domestique mais assimilable au sens de l'article L 1331-7-1 du code de la santé publique, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

Toutefois, **sur le secteur UBa**, 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.

### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

---

## **UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des constructions démontables (abri voiture, ...) de surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>, des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins de 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

### **2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies**

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

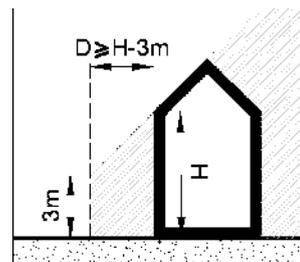
---

## UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative seulement si le mur est mitoyen, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux bâtiments sur un même terrain devront être distants d'au moins 6 m.

---

## UB 9 – Emprise au sol des constructions

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## UB 10 – Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

---

## UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

## **1) Aspect des toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture doit être d'au moins 70 %. Toutefois, les parties secondaires des bâtiments (parties ne relevant pas des surfaces de plancher au sens de l'article R112-2 du code de l'urbanisme sans dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les constructions annexes à la construction principale de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieur à 35%. Les toitures en pentes représenteront au minimum 85% de l'ensemble de la toiture.

La couverture des constructions à **usage d'habitations et de bureaux** doit être en ardoise naturelle ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de bâtiments destinés à un autre usage dont la toiture est à pentes et si ces dernières sont visibles des abords, le matériau de couverture doit être de couleur ardoise.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents pourra être autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, abris de piscine, abris de voiture, couvertures rigides de piscines, pergola, ...) et pour les équipements d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

## **2) Aspect des façades**

Les murs des constructions seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie).

## **3) Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). Dans le cas de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

## **4) Clôtures**

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

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

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées.

Les murs seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). La hauteur de ces murs de clôture ne peut être supérieure à 1 mètre.

Toutefois, les règles ci-dessus ne s'appliquent sur le secteur UBi que si elles ne sont pas en contradiction avec le règlement du plan de prévention des risques d'inondation.

## **5) Equipements d'intérêt collectif**

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

---

### **UB 12 – Obligations en matière de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

---

### **UB 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations**

---

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

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

---

### **UB 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond à l'urbanisation future organisée. Il est distingué :

- AU1 : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone, Elle comprend un sous-secteur AU1a où l'assainissement autonome est permis.
- AU2 : zone à urbaniser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-28-c du code de l'urbanisme.

---

## AU 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

---

### 1) Sur l'ensemble de la zone

1. Artisanat
2. Industrie
3. Exploitation agricole ou forestière
4. Entrepôt
  - Terrain de camping.
  - Parc résidentiel de loisirs, village de vacances.
  - Habitation légère de loisir (HLL).
  - Stationnement isolé d'une caravane.
  - Dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes.
  - Affouillements et exhaussement du sol.
  - Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs.
  - Aire d'accueil de gens du voyage.
  - Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés.
  - Aménagement d'un parc d'attraction.
  - Aménagement d'un golf.

### 2) Sur le secteur AUa

Les occupations et utilisations des sols à usage de commerce.

---

## AU 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

---

Dans le secteur AU1 les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur AU2, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les installations et bâtiments d'activités à destination artisanale ou industrielle sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

Les installations et bâtiments d'activités à destination commerciale sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent PLU).

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

---

## AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 40 m de long et devront comporter une aire de retournement.

---

## AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### **1) Eau potable**

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

### **2) 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 non domestique mais assimilable au sens de l'article L 1331-7-1 du code de la santé publique, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

Toutefois, **sur le secteur AUa**, 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.

### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

---

## **AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des constructions démontables (abri voiture, ...) de surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>, des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins de 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

### **2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies**

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

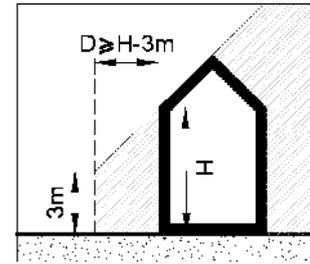
---

## AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative seulement si le mur est mitoyen, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux bâtiments sur un même terrain devront être distants d'au moins 6 m.

---

## AU 9 – Emprise au sol des constructions

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## AU 10 – Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

---

## AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

### **1) Aspect des toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture doit être d'au moins 70 %. Toutefois, les parties secondaires des bâtiments (parties ne relevant pas des surfaces de plancher au sens de l'article R112-2 du code de l'urbanisme sans dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les constructions annexes à la construction principale de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 35%. Les toitures en pentes représenteront au minimum 85% de l'ensemble de la toiture.

La couverture des constructions **à usage d'habitations et de bureaux** doit être en ardoise naturelle ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Dans le cas de bâtiments destinés à un autre usage dont la toiture est à pentes et si ces dernières sont visibles des abords, le matériau de couverture doit être de couleur ardoise.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents pourra être autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, abris de piscine, abris de voiture, couvertures rigides de piscines, pergola, ...) et pour les équipements d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

### **2) Aspect des façades**

Les murs des constructions seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie).

### **3) Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). Dans le cas de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

### **4) Clôtures**

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

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

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées.

Les murs seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). La hauteur de ces murs de clôture ne peut être supérieure à 1 mètre.

## **5) Equipements d'intérêt collectif**

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

---

### **AU 12 – Obligations en matière de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins du projet doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement supplémentaire.

---

### **AU 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations**

---

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

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

---

### **AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

La zone AUY correspond à la zone d'activité économique entre le bourg d'Arros de Nay et la commune de Bourdette.

Rappels :

1. 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.

---

## AUY 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à destination :

- d'habitation,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- de terrain de camping,
- de parc résidentiel de loisirs, village de vacance, habitations légères de loisirs (HLL),
- de stationnement isolé d'une caravane.

Sont également interdits :

- l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat de ses utilisateurs pendant plus de trois mois consécutifs,
- l'aire d'accueil de gens du voyage,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- l'aménagement d'un golf.

---

## AUY 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

---

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AUY1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (ou au secteur) permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

---

## AUY 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 40 m de long et devront comporter une aire de retournement.

---

## AUY 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 1) **Eau potable**

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

### 2) **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 non domestique mais assimilable au sens de l'article L 1331-7-1 du code de la santé publique, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

### 3) **Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

---

## AUY 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## AUY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### 1) **Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des constructions démontables (abri voiture, ...) de surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>, des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins de 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

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

## 2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

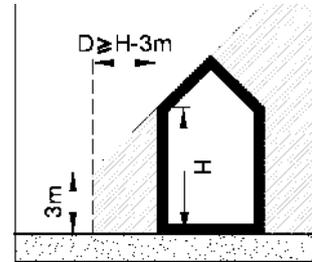
---

### AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative seulement si le mur est mitoyen, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

### AUY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux bâtiments sur un même terrain devront être distants d'au moins 6 m.

---

### AUY 9 – Emprise au sol des constructions

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

### AUY 10 – Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

---

## **AUY 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

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

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

### **1) Aspect des toitures**

Différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

### **2) Aspect des façades**

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

### **3) Ouvertures et menuiseries**

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

### **4) Clôtures**

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes:

#### **a) Clôtures sur emprises et voies publiques**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

#### b) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés sur poteaux ou profils en fer T et U. Les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

### 5) **Enseignes**

Toute publicité est interdite, à l'exception des enseignes de raison sociale.

Les enseignes seront localisées sur un mur bahut à l'alignement :

- soit de 2 mètres de haut sur 4 mètres de long,
- soit de 4 mètres de haut sur 2 mètres de long

Sur les bâtiments, seules pourront être admises des enseignes constituées de lettres ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront partie de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

---

### AUY 12 – Obligations en matière de stationnement

---

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

---

### AUY 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

---

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

Des plantations peuvent être imposées notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Lorsque le document graphique le prévoit, des plantations sont conservées ou réalisées. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

---

### AUY 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

---

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces dont les sols ont une valeur agricole.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-28-c du code de l'urbanisme.

---

## A 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

---

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

---

## A 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

---

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.

Les constructions et installations agricole et forestières à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du corps de ferme principal. Cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier d'une contrainte technique, telle que la topographie, la nature des sols pour l'assainissement autonome, les risques naturels...

Les installations de tourisme à la ferme telles que local de vente de produits du terroir, par transformation ou aménagement des bâtiments existants, à condition qu'elles soient complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante.

Les constructions et les installations annexes à l'habitation à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions destinées au stockage et à la transformation des produits agricoles directement liés à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

---

## A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

---

## A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 1) **Eau potable**

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

### 2) **Eaux usées**

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

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 règlementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques ou non domestique mais assimilable au sens de l'article L 1331-7-1 du code de la santé publique, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

### 3) **Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

---

## A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### 1) **Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des constructions démontables (abri voiture, ...) de surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>, des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins de 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

### 2) **Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies**

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

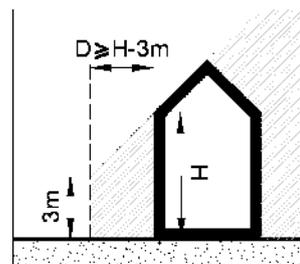
---

## A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative seulement si le mur est mitoyen, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux bâtiments sur un même terrain devront être distants d'au moins 6 m.

---

## A 9 – Emprise au sol des constructions

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## A 10 – Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtiage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

---

## A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

### 1) **Aspect des toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture **des habitations** doit être d'au moins 70 %. Toutefois, les parties secondaires des bâtiments (parties ne relevant pas des surfaces de plancher au sens de l'article R112-2 du code de l'urbanisme sans dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).et les constructions annexes à la construction principale de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 35 %. Les toitures en pentes représenteront au minimum 85% de l'ensemble de la toiture.

La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 35%.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents pourra être autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, abris de piscine, abris de voiture, couvertures rigides de piscines, pergola, ...) et pour les équipements d'intérêt collectif.

La couverture des constructions **à usage d'habitations** doit être en ardoise naturelle ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour les bâtiments agricoles, l'ardoise, le bac acier non ondulé de couleur anthracite mate, le fibro ciment non ondulé de couleur ardoise, les bardeaux de bois ou tous autres matériaux de couleur sombre et mate sont acceptés.

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

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

### 2) **Aspect des façades**

Les murs des constructions seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie).

Pour les bâtiments agricoles sont également autorisés les bardages.

### 3) **Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). Dans le cas de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

### 4) **Clôtures**

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

Les clôtures seront composées de murs ou de haies ou de grillages.

Les murs seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). La hauteur de ces murs de clôture ne peut être inférieure à 1 mètre.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées.

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

## **5) Equipements d'intérêt collectif**

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

---

### **A 12 – Obligations en matière de stationnement**

---

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

---

### **A 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations**

---

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

---

### **A 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels liés à l'activité forestière, agricole, voire pastorale, à un risque naturel ou une activité touristique. Elle comprend :

- un secteur Nh destinée à de l'habitat supplémentaire, mais dans la limite de la capacité des voies et réseaux présent à la date d'approbation du présent règlement ;
- un secteur Ni correspondant aux zones jaunes, oranges et rouge du Plan de prévention des risques d'inondation ;
- Un secteur NL : correspondant à des aménagements et équipements destinés aux pratiques sportives ou de loisirs.
- Un secteur Na : correspondant au secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants isolés dans l'espace agricole ou naturel.

Rappels :

1. 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.
2. Les démolitions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 421-28-c du code de l'urbanisme.

---

## N 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

---

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

---

## N 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

---

### **1) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ni**

~~Le changement de destination,~~ l'adaptation et la réfection sont autorisées.

L'extension des constructions existantes, les constructions et les installations annexes non accolés aux constructions existantes (garages, piscine, tennis,...) à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du bâtiment principal sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de la surface de plancher des constructions de l'unité foncière, en permettant un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

### **2) Sur le secteur Nh**

Les constructions à usage d'habitation, à condition que le projet n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

### **3) Sur le secteur Ni**

Les occupations et utilisations des sols soumises à condition par le règlement du PPRI et qui figurent dans la liste au 1 de l'article N2.

### **4) Sur le secteur NL**

Sont autorisés sur les secteurs NL, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone :

- toutes occupations et utilisation du sol de toute nature à condition qu'elles soient liées à des équipements de loisirs sportifs ou culturel, de détente, d'agrément et de services nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités récréatives ;
- les aires de stationnement ;
- l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts ;
- les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public ; - l'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif et les constructions et installations sportives et de loisir - sans hébergement - si le niveau des équipements le permet ;

### **5) Sur le secteur Na**

Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel, nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la situation sanitaire et environnementale du site.

---

## **N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

---

## **N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **1) Eau potable**

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

### **2) Eaux usées**

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

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 non domestique mais assimilable au sens de l'article L 1331-7-1 du code de la santé publique, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

### **3) Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

A ce titre, ils doivent bénéficier d'un dispositif de rétention des eaux pluviales avant infiltration dans le milieu hydraulique superficiel ou leur rejet avec un débit limité dans le domaine public.

---

## **N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

## **N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

De plus, une implantation différente peut être acceptée ou imposée pour des constructions démontables (abri voiture, abri de jardin, ...) de surface de plancher inférieure à 25m<sup>2</sup>, des considérations techniques, esthétiques, ou dans le cas où la configuration du terrain rend impossible la localisation d'un bâtiment à au moins de 5 mètres de la voie, ou si les constructions, par leur configuration, présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies, notamment aux intersections.

### **2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies**

Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

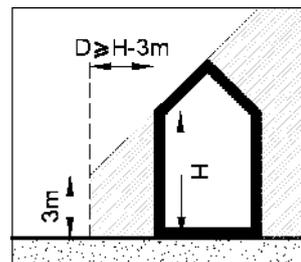
---

## **N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative seulement si le mur est mitoyen, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines non couvertes.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ( $D \geq H - 3$ ).



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

---

## N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Deux bâtiments sur un même terrain devront être distants d'au moins 6 m.

---

## N 9 – Emprise au sol des constructions

---

L'emprise au sol cumulée des constructions, hors terrasse de plein pied, est limitée à 30 % de la superficie de l'assiette foncière comprise dans le secteur Nh.

---

## N 10 – Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

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

---

## N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

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

### **1) Aspect des toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pentes. La pente de toiture des habitations doit être d'au moins 70 %. Toutefois, les parties secondaires des bâtiments (parties ne relevant pas des surfaces de plancher au sens de l'article R112-2 du code de l'urbanisme sans dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et les constructions annexes à la construction principale de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 35 %. Les toitures en pentes représenteront au minimum 85% de l'ensemble de la toiture.

La pente de toiture des constructions destinées à un autre usage doit être d'au moins 35%.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents pourra être autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, abris de piscine, abris de voiture, couvertures rigides de piscines, pergola, ...) et pour les équipements d'intérêt collectif.

La couverture des constructions à **usage d'habitations et bureaux** doit être en ardoise naturelle ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

Pour les bâtiments agricoles, l'ardoise, le bac acier non ondulé de couleur anthracite mate, le fibro ciment non ondulé de couleur ardoise, les bardeaux de bois ou tous autres matériaux de couleur sombre et mate sont acceptés.

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

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents pourra être autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin,...) et pour les équipements d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment, entre autre, les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.

## **2) Aspect des façades**

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie).

Pour les bâtiments agricoles sont également autorisés les bardages.

## **3) Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). Les encadrements en bois sont tolérés.

Dans le cas de la réfection ou de l'extension de constructions existantes, le matériau d'encadrement doit être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé pour la construction existante.

## **4) Clôtures**

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

Les clôtures seront composées de murs ou de haies ou de grillages.

Les murs seront enduits ou en tout ou partie en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration sera de teinte naturelle blanc cassé ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (Voir nuancier disponible en mairie). La hauteur de ces murs de clôture ne peut être inférieure à 1 mètre.

Les haies seront constituées avec les essences locales mélangées.

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

## **5) Equipements d'intérêt collectif**

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

---

### **N 12 – Obligations en matière de stationnement**

---

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

---

### **N 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations**

---

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

---

### **N 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

---

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