

MIREPEIX

PLAN

LOCAL D'URBANISME



Elaboration du PLU

C - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 08 février 2022 approuvant le PLU



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P. 609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	101
<u>ANNEXE D1 - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIES - PRESCRIPTIONS</u>	

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 de MIREPEIX.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) INDEPENDAMMENT DES DISPOSITIONS DU PRESENT PLU, LES DISPOSITIONS SUIVANTES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME CONTENU DANS LE CODE DE L'URBANISME DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

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

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

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

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

Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

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

Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

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

2) D'AUTRES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL, PARMIS 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 :

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.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L.111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

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

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

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la

nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

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

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

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

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

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

- 3) EN OUTRE, LES ANNEXES DU PRESENT PLU CONTIENNENT DES DISPOSITIONS QUI PEUVENT AFFECTER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE, TELLES QUE LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS. PAR AILLEURS, LES PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER, DE DEMOLIR OU LA DECISION PRISE SUR LA DECLARATION PREALABLE PEUVENT TENIR LIEU DE L'AUTORISATION PREVUE PAR UNE AUTRE LEGISLATION QUE CELLE D'URBANISME, PEUVENT DISPENSER OU ETRE SUBORDONNE A UN ACCORD PREVU PAR UNE AUTRE LEGISLATION.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) LES DIFFERENTES ZONES DELIMITEES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.123-11 DU CODE DE L'URBANISME ET POUR LESQUELLES UN REGLEMENT SPECIFIQUE DEVELOPPE CI-APRES S'APPLIQUE SONT LES SUIVANTES :

▪ **Les zones urbaines U** suivantes :

- **La zone UA**, qui délimite le bourg ancien ; un secteur UA_i couvre les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés suite à la crue de 2013 par l'étude hydraulique de 2016 non répertoriés dans le PPRI
- **Les zones UB**, qui délimitent le cadre bâti à dominante pavillonnaire ; elles comprennent les secteurs suivants :
 - **UBa**, disposant d'orientations d'aménagement et de programmation,
 - **UBc**, dédié à l'implantation de commerces,
 - **UBe**, destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif,
 - **UBi**, soumis à des risques d'inondation identifiés suite à la crue de 2013 par l'étude hydraulique de 2016

- **Les zones UY**, qui délimitent des terrains à usage d'activités économiques ; elles comprennent les secteurs suivants :
 - o **UYa**, assaini par un dispositif d'assainissement autonome,
 - o **UYb**, dédié à l'implantation de commerces et services et d'exploitation agricoles,
 - o **UYd**, qui délimite les terrains où sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité de stockage de déchets inertes (ISDI).

- **Les zones à urbaniser 1AU** où les possibilités de construire sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré ;

- **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - o **Aa et Ab**, où les possibilités de construire sont limitées afin de préserver les paysages et la trame verte et bleue ;

- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - o **Ng**, qui délimite des terrains où sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol ;
 - o **Ni**, qui précise les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'étude hydraulique réalisée en juin 2014 aux abords de la gravière
 - o **Nl**, qui offre la possibilité de réaliser des équipements de sport et de loisir ;
 - o **Np**, qui délimite les terrains à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt écologique ;

2) **LE PRESENT PLU FIXE LES EMPLACEMENTS RESERVES SUIVANTS, FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.151-41-4° ET R.151-38-1° DU CODE DE L'URBANISME ET DESTINES A DES VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU A DES ESPACES VERTS :**

désignation	destination	Collectivité ou organisme publique bénéficiaire
1	Création de logements collectifs	Commune de Mirepeix
2	Création d'un cheminement doux	Commune de Mirepeix
3	Création d'un cheminement doux	Commune de Mirepeix
4	Création d'un cheminement doux	Commune de Mirepeix
5	Création d'un cheminement doux	Commune de Mirepeix
6	Création d'un cheminement doux	Commune de Mirepeix

ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement 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, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 - GLOSSAIRE

ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte, ou plusieurs terrains à la voie de desserte lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le(s) terrain(s) et d'en sortir en toute sécurité.

ACROTERE

Élément de maçonnerie formant un muret situé en bordure en périphérie de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut permettre de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps d'absorber le dénivelé de forme de la couverture

nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les revêtements et matériaux de couverture et d'assurer l'étanchéité.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

AIRE DE RETOURNEMENT

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier avec les unités foncières riveraines. (Article L112-1 du Code de la voirie routière).

ANNEXE

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment original, avec ou sans communication avec lui) (CCA Marseille, 2000)

ATTIQUE

Est considérée comme attique l'étage supérieur d'un bâtiment, construit en retrait.

BAIE

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, vasistas, lucarne, châssis de toit, ...).

BALCON

Plate-forme du sol formant une saillie sur la façade et en surplomb du terrain naturel, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

BANDEAU

Bande horizontale, unie ou moulurée, qui s'étend sur la longueur d'une façade.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Portion de terrain dont la profondeur ou l'épaisseur est déterminée par rapport à l'alignement existant ou projeté dans laquelle il est possible de construire.

BARDAGE

Revêtement protecteur de l'ossature ou des murs extérieurs d'un bâtiment, de faible épaisseur et à dilatation libre, généralement composé de bois, métal ou matériaux composite.

BATIMENT

Un bâtiment est un édifice présentant un espace intérieur utilisable (Hocreitere, urbanisme, Tome II, fascicule 2.8)

Bâtiment (ou volume) principal :

Bâtiment abritant la majorité de l'emprise au sol dédiée à l'habitation ou à la destination principale utilisée sur la parcelle.

Bâtiment (ou volume) secondaire :

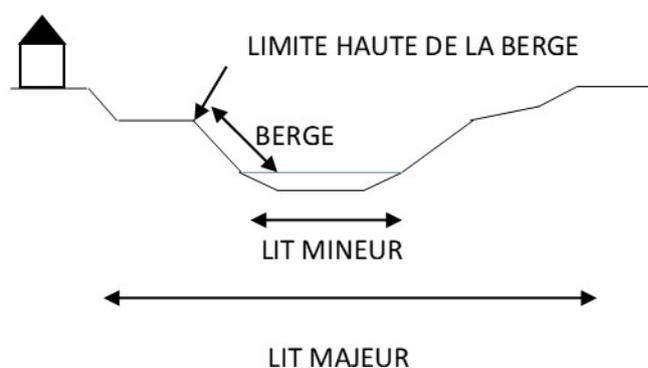
Bâtiment de plus faible volume que le bâtiment principal, accolé à ce dernier et abritant une minorité de l'emprise au sol dédiée à l'habitation ou à la destination principale utilisée sur la parcelle (extension, liaison entre 2 volumes, garage ou carport accolé, terrasses couvertes...)

Bâtiment de premier rang :

Est considérée comme bâtiment de premier rang, le bâtiment principal le plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

BERGE

Talus incliné séparant le lit mineur du lit majeur. La limite haute de la berge est le sommet de la berge.



CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, artisanat, commerce ...) différente de celle qui est valablement constituée jusqu'alors. Le Code de l'urbanisme définit ces destinations. Article R151-27 du CU.

CHAUSSEE

Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules.

CLOTURE

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe ou pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

COURS D'EAU PERMANENT

Un cours d'eau permanent est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Il existe cinq destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Chacune comprend des sous-destinations :

Exploitation agricole et forestière :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les sous-destinations suivantes :

Exploitation agricole : Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous- destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

La destination « habitation » comprend les sous destinations suivantes :

Logement : elle recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de services :

La destination « Commerce et activités de services » comprend les sous destinations suivantes :

Artisanat et commerce de détail : elle recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : elle recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : elle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

hôtels : elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. (cf décret n° 2020-78 et arrêté du 31 janvier 2020)

Autres hébergements touristiques : elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisir. (cf décret n° 2020-78 et arrêté du 31 janvier 2020)

Cinéma : elle recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les

constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salle d'art et de spectacles : elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs : elle les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : elle recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations suivantes :

Industrie : elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : elle recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : elle recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EGOUT DU TOIT

Bordure inférieure du toit (correspondant à la dernière tuile) vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE

Ce sont les emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU :

destinés à recevoir :- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.

L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)

Les niveaux semi-enterrés

Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)

Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux

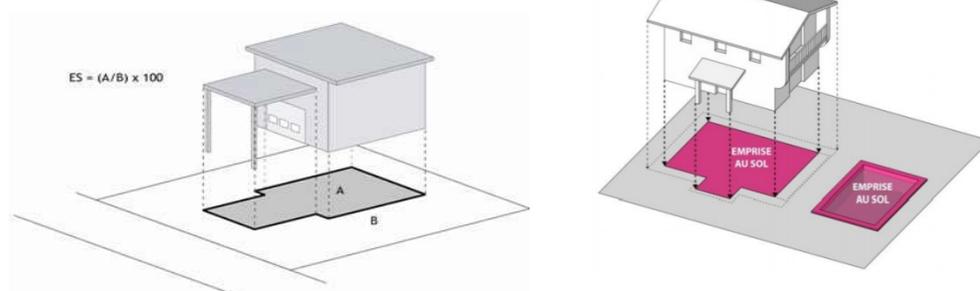
Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les terrasses (à préciser : sont également exclues les terrasses en surplomb ?)

Les piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,

Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (ES) fixé par le présent règlement.



EMPRISE PUBLIQUE

Espace appartenant au domaine public.

ENCORBELLEMENT

Construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux par un assemblage de corbeaux ou de consoles (corniche, balcon, galerie,...).

ESPACE PLANTÉ

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L. L113-1 et suivants du CU.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application du Code Forestier.

ESPACE VERT PROTEGE (EVP)

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLUi identifie et pour lequel il édicte des règles de préservation, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont

considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. (Article R.123-2 Code de la construction et de l'Habitat).

EXPLOITATION AGRICOLE ET EXPLOITANT AGRICOLE

Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

EXTENSION

Construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÇADE PRINCIPALE

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (la façade principale peut ainsi être sur rue ou sur cour).

FAITAGE

Pièce supérieure de la charpente d'un toit, composée généralement d'une ou plusieurs poutres de bois ou de métal auxquelles s'appuient les chevrons, et formant l'arête centrale.

GABARIT

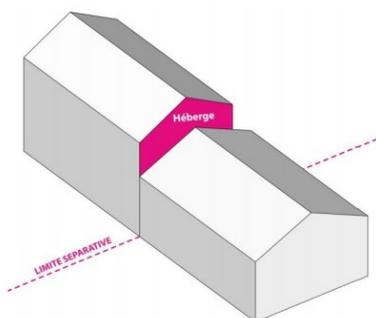
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, d'un bâtiment ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de la construction, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HEBERGE

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales. L'héberge désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire. La notion d'héberge existante s'entend pour les constructions principales pérennes.



HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111- 37 CU), Leur implantation est soumise à l'article R. 111-38 CU. En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

INSTALLATIONS CLASSEES

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

LIMITE DE LA VOIE

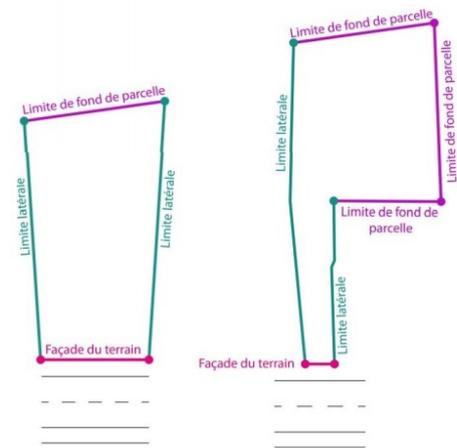
Limite de fait avec le domaine public.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- 1- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- 2- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT COLLECTIF

Bâtiment comprenant deux logements ou plus disposant d'une entrée commune.

LOGEMENT DE FONCTION

Logement situé sur le site de l'activité et ayant un lien fonctionnel avec cette dernière.

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent.

MAINTENANCE

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration). Il s'agit de travaux d'entretien ou de réparation ordinaire (art. R. 421-17 du CU)

MAISON

Bâtiment, destiné à servir d'habitation. Une maison individuelle dispose d'une entrée particulière, propre au logement.

On distingue deux types de maisons :

- Individuel pur : une opération de construction ne comprenant qu'un seul logement,
- Individuel groupé : une maison peut être jumelée (2 logements accolés avec une entrée pour chaque logement) ou en bande (plusieurs logements accolés disposant chacun de leur entrée propre).

MODENATURE

Ensemble des moulures verticales ou horizontales et motifs décoratifs d'une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, encadrement de baies, etc).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, locaux d'ordures ménagères, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au PLUi de la même manière que les constructions.

PALISSADE

Clôture faite de pieux ou de planches en bois fixés verticalement, plus ou moins jointifs.

PERGOLA

Tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois, métallique ou ciment.

PIGNON

Façade supportant une panne faîtière.

PLACE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Place de stationnement automobile :

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules (voitures) tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

Pour les places de stationnement en bataille

Longueur : 5 mètres / Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers

Pour les places de stationnement en épi

Longueur : 5 mètres / Largeur : 2,20 mètres

Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées

PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du terrain naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Dans le cas des secteurs à plan de masse institués par le règlement, les obligations en matière de pleine terre ne s'appliquent pas aux terrains couverts.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les emprises publiques ou voies*.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les limites séparatives.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes de la construction.

RENOVATION

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

RESIDENCE DEMONTABLE CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Article R.111-51 du code de l'urbanisme : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

RESTAURATION

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

REVETEMENT PERMEABLE

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

REVETEMENT IMPERMEABLE

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

RUINE

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (article R111-22 du CU) :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

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

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

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

SURFACE DE VENTE

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Entrent ainsi dans la surface de vente notamment :

- Les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- Les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- Les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- Les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- Les sas et halls d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- Les surfaces de la caisse centrale ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- Les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- Les aires de stationnement ;
- Les réserves.

TERRAIN

Le terrain est constitué par l'unité foncière, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant. Il peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie

publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. (Modification simplifiée n°3) L'application de l'ensemble des règles se regarde sur l'assiette foncière du projet avant toute cession effective (acte authentique), même dans le cas d'un emplacement réservé.

TERRAIN NATUREL

C'est le terrain tel qu'il existe, à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet. C'est le terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge.), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

VOIE PRIVEE OU D'USAGE PUBLIC

Voie établie sur des fonds privés et ouverte à la circulation générale.

VOIE PUBLIQUE

Voie appartenant au domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement 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, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article UA-2
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane, d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs,

- Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les carrières.

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

- **Dans le secteur UAi** soumis au risque inondation, identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Les constructions et installations seront autorisées à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage et de ne pas aggraver les risques.
- Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les nouvelles constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

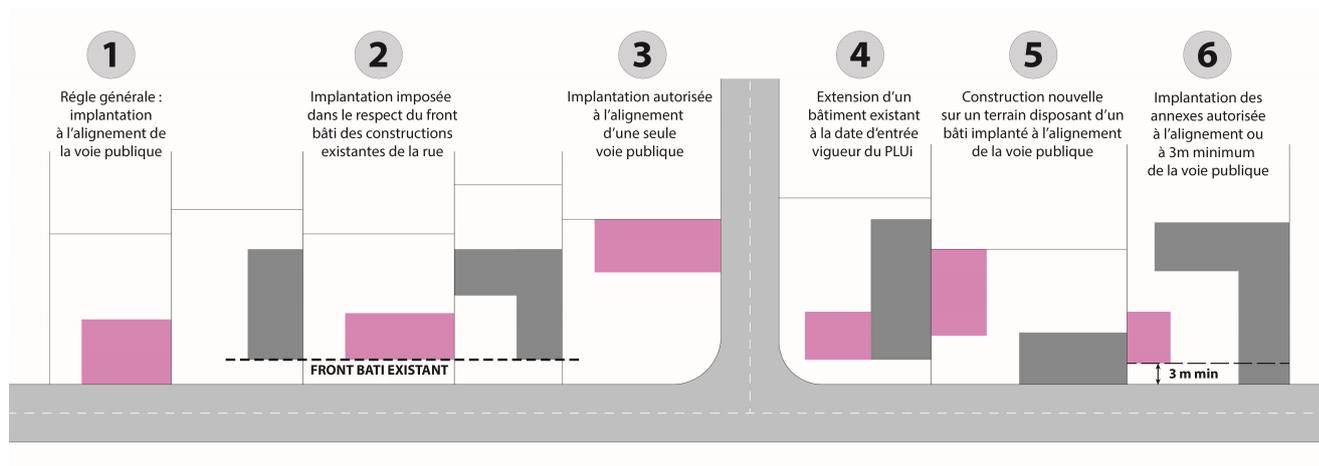
REGLE GENERALE :

Une partie ou la totalité de la limite de la voie ou de l'emprise publique doit obligatoirement être occupée par un bâtiment (bâtiment principal ou annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol) (Schéma 1).

CAS PARTICULIERS :

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- dès lors qu'un ou des bâtiments situé(s) sur les parcelles contiguës au terrain n'est pas (ne sont pas) implanté(s) en limite de voie mais en recul, un recul similaire peut être imposé pour favoriser une harmonie du front bâti (schéma 2) ;
- pour les saillies sur le domaine public, à condition :
 - de ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir, excepté dans le cas d'un encorbellement de 0,20 m maximum et/ou dans le cas où le bâtiment surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules à 4 roues ;
 - et de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.
- pour les bâtiments dont le terrain est bordé par au moins deux emprises publiques ou voies publiques ou privées ouvertes à la circulation : une seule implantation à l'alignement peut être respectée (schéma 3) ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU (schéma n°4),
- sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment (principal ou annexe) implanté en limite, ou sur lequel est prévu l'implantation d'un bâtiment (principal ou annexe) en limite de voie ou d'emprise publique, les autres bâtiments pourront s'implanter de manière indifférenciée vis-à-vis des voies et emprises publiques (schéma n°5),
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 m et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle
- pour les annexes non implantées à l'alignement : dans ce cas, elles seront implantées à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de la limite de la voie ou de l'emprise publique (Schéma n°6).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ces dernières peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.



Schémas illustratifs d'implantations possibles des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, Réalisation APGL

En outre, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

MODALITES D'APPLICATION :

- La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.
- S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement 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, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales, les bâtiments doivent être implantés en ordre continu ou semi-continu:
 - ordre continu : d'une limite séparative latérale à l'autre,
 - ordre discontinu : sur une seule limite séparative latérale.
- Vis-à-vis de la limite de fond de terrain, les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait. En cas de retrait, les bâtiments doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale pour les implantations vis-à-vis des limites séparatives ne s'applique pas :

- o en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- o pour un terrain disposant déjà d'un bâtiment (principal ou annexe) implanté en limite séparative, ou prévoyant l'implantation d'un bâtiment (principal ou annexe) en limite séparative, les autres bâtiments pourront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 3 m,
- o pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, qui s'implanteront :
 - en limite séparative latérale ;
 - ou à une distance minimale de 2 m de ces dernières ;
- o pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

La règle générale pour les implantations vis-à-vis de la limite de fond de terrain ne s'applique pas :

- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

MODALITES D'APPLICATION :

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

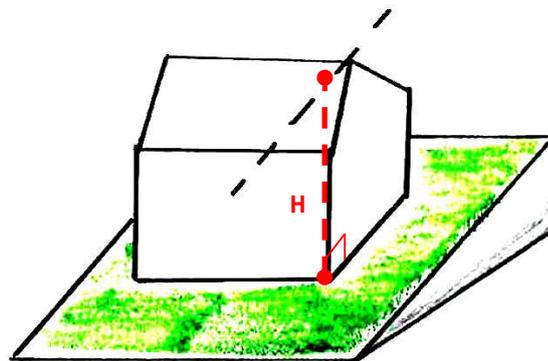
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

CAS PARTICULIERS :

- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure (sur une unité foncière jouxtant le terrain d'assiette par exemple), la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.
- Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES (CAZALAS)

REGLE GENERALE :

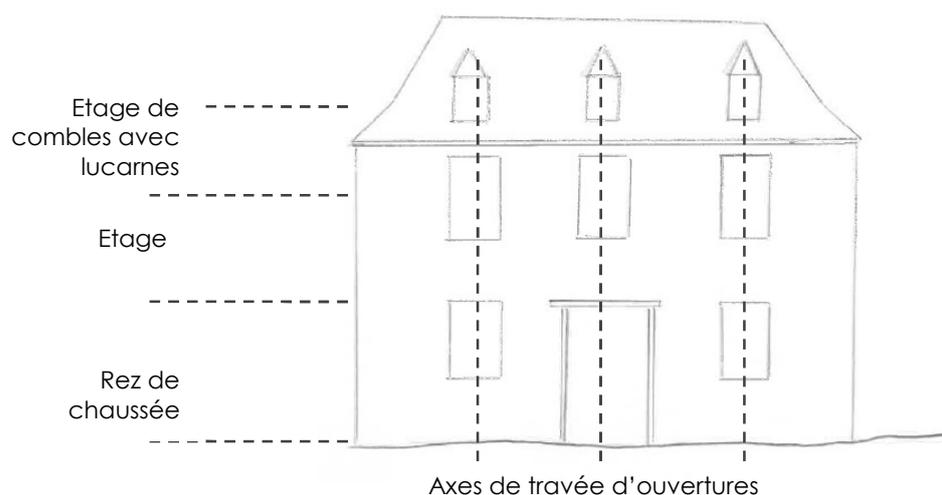
▪ GENERALITES :

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

▪ FAÇADES :

Pour l'ensemble des bâtiments, il sera recherché une harmonie dans l'ordonnement des ouvertures.

Pour l'habitation (maison) d'origine, la composition architecturale, telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux, sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Composition d'une façade, réalisation APGL

Les façades seront enduites.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries respectera les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont interdits.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

▪ TOITURES :

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Pente :

Pour les extensions, les créations de volumes secondaires (liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...) de bâtiments existants (au plus 20% d'emprise au sol du bâtiment principal) ou les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente de toiture devra être au moins égale à 30 %, ou pourra être une toiture terrasse.

- Couverture :

Le bac acier est autorisé uniquement pour :

- les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
- les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et au profil imitation zinc.

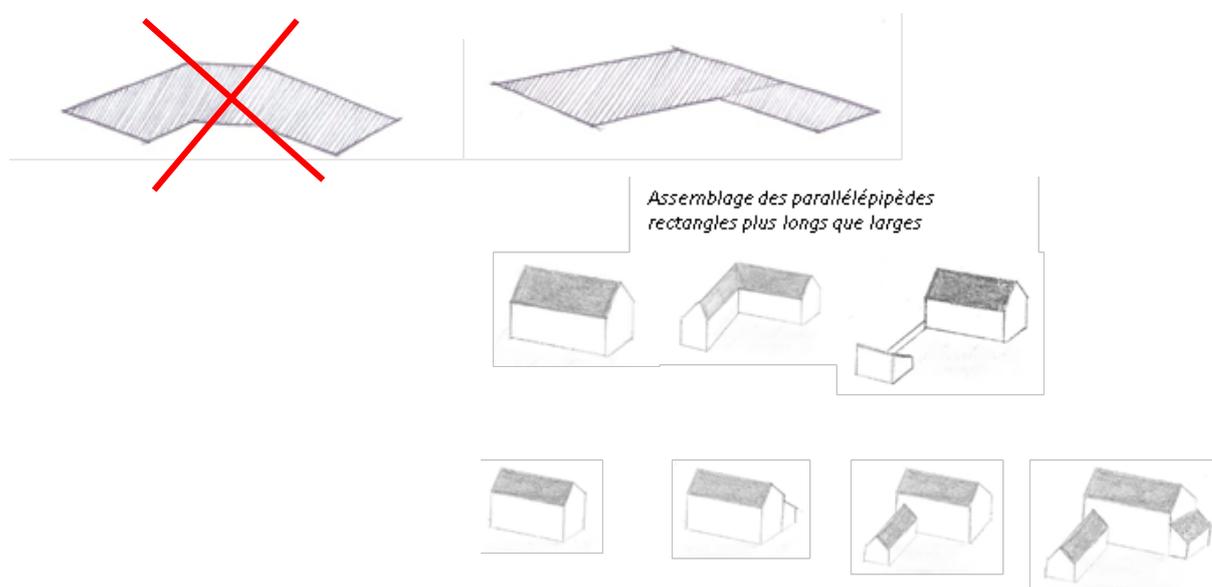
REGLE GENERALE :

▪ GENERALITES :

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

▪ VOLUMETRIE :

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



Volumétries recommandées pour les constructions, réalisation APGL

▪ FACADES :

Les façades seront enduites.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries respectera la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades de chaque bâtiment total (volume principal + volumes secondaires (ex : extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)). Les volumes secondaires pourront être bardés en totalité, si leur surface ne représente pas plus de 33% de la surface totale du bâtiment (volumes principal + secondaires)).

▪ **TOITURES :**

- Pente :

Le volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, dont l'inclinaison sera d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).



- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **TOITURES :**

- Pente :

- Les volumes secondaires des bâtiments (garage accolé, terrasse couverte, liaison entre 2 volumes...représentant au plus 20% d'emprise au sol du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
- En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

- Le faitage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge,
- En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.
- Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et au profil imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

REGLE GENERALE :

▪ EN BORDURE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE :

La clôture doit être constituée d'un mur en pierre ou maçonnerie, d'une hauteur minimale de 1,80 mètre et ne pouvant dépasser 2 mètres.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent).

▪ SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

La clôture doit être constituée :

- d'un mur en pierre ou maçonnerie recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) ou occultant (les matériaux plastiques souples sont interdits) et/ou d'une haie mélangée. La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres ;
- ou d'un grillage ou d'une palissade, pouvant être doublé d'une haie d'espèces végétales mélangées, et ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur. Les matériaux plastiques souples sont interdits.
- ou d'une haie mélangée ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.

CAS PARTICULIERS :

- Les règles relatives aux clôtures ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

- Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur des clôtures est prise à partir du sol fini des voies et accotements, ou du terrain pour les haies mélangées.

Les haies mélangées doivent être composées d'au moins 4 des espèces suivantes :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),
- Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela
- Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UA 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangé.

UA 12- STATIONNEMENT

LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

REGLE GÉNÉRALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

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

Doivent être équipés des aménagements nécessaires (conformes à la réglementation en vigueur) pour la recharge des véhicules électrique ou hybride :

- o Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles,
- o Tout bâtiment tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- o Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- o Tout bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

Les aires de stationnement de plus 100 m2 doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

STATIONNEMENT VELO :

REGLE GENERALE :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- o Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- o Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- o Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris vélos couverts.

MODALITES D'APPLICATION :

Ces infrastructures permettant le stationnement des vélos peuvent être réalisées à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment ; leur aménagement (clôture ou couverture éventuelle, ...) sera adapté à leur usage.

Ces espaces réservés comporteront un système permettant de stabiliser les vélos, ainsi qu'un système de fermeture sécurisé ou des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Ils présenteront une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou activités concernés.

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

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

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

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

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

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

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

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

EAUX PLUVIALES :

La gestion et l'évacuation des eaux pluviales seront conformes aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales en vigueur. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m², il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

AUTRES RESEAUX :

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

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

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappel :

Les **clôtures sont soumises à la déclaration préalable** prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les **dispositions du présent règlement 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, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques. Aussi, elles peuvent être **soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.**

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs UBe et UBc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les installation et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les commerces et commerces de gros ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article UB-2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

- L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les carrières.

Dans le secteur UBe :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBc :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des :

- constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- commerces et activités de services ;
- entrepôts directement liés à une activité présente dans le secteur UBc ;
- habitations (sauf exception mentionnée à l'article UB3).

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

- **Dans le secteur UBi** soumis au risque inondation, identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Dans les secteurs identifiés comme aléa fort ou moyen suite à cette étude, les occupations et utilisations du sol nouvelles seront interdites.
- **Dans le secteur UBa, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.**
- Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'extension des bâtiments agricoles de stockage est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur UBc, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

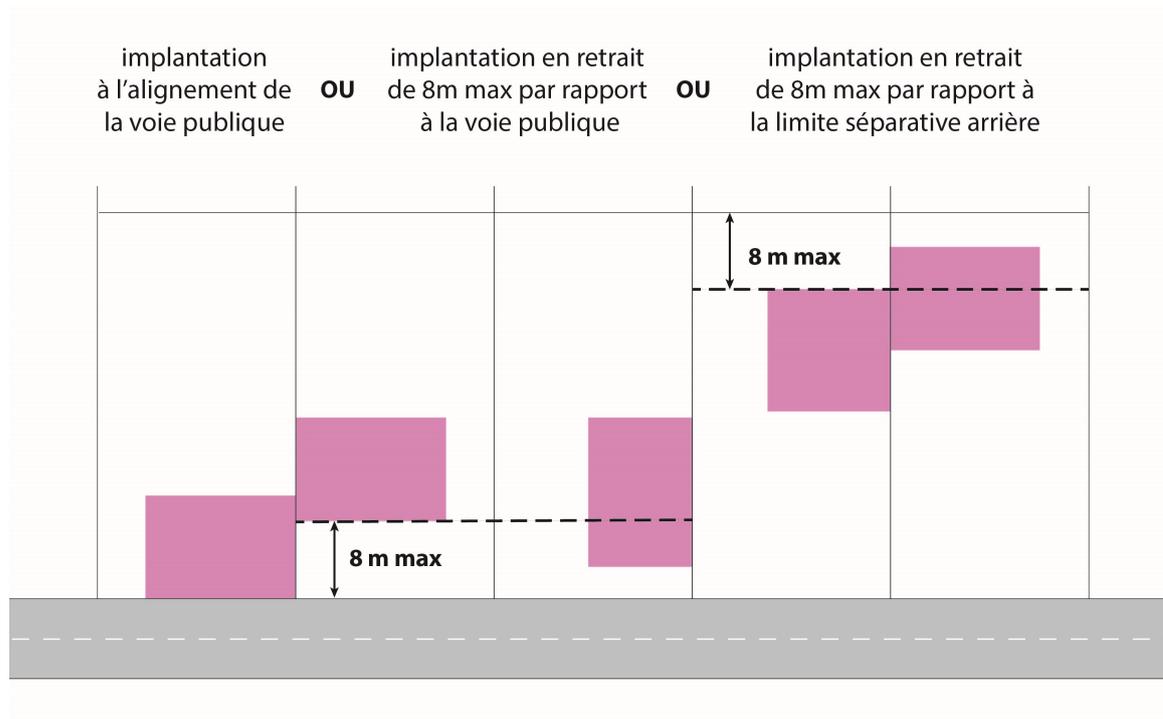
UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Au moins une façade du bâtiment principal doit obligatoirement être implantée :

- En limite de voie et/ou d'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

En outre, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.



Schémas illustratifs d'implantations possibles des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, Réalisation APGL

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- dans le secteur **UBa**, l'implantation des bâtiments sera réalisée dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies.
- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité ;
- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance supérieure de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait maximal autorisé,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

MODALITES D'APPLICATION

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

UB 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments (au moins une façade) sont implantés :

- **Soit en limite séparative latérale ou arrière,**
- **Soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales,**
- **avec un** retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

MODALITES D'APPLICATION

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

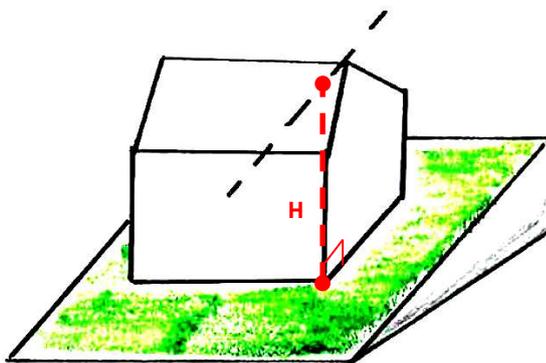
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

CAS PARTICULIERS :

- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure (sur une unité foncière jouxtant le terrain d'assiette par exemple), la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.
- Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

MODALITES D'APPLICATION

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES (CAZALAS)

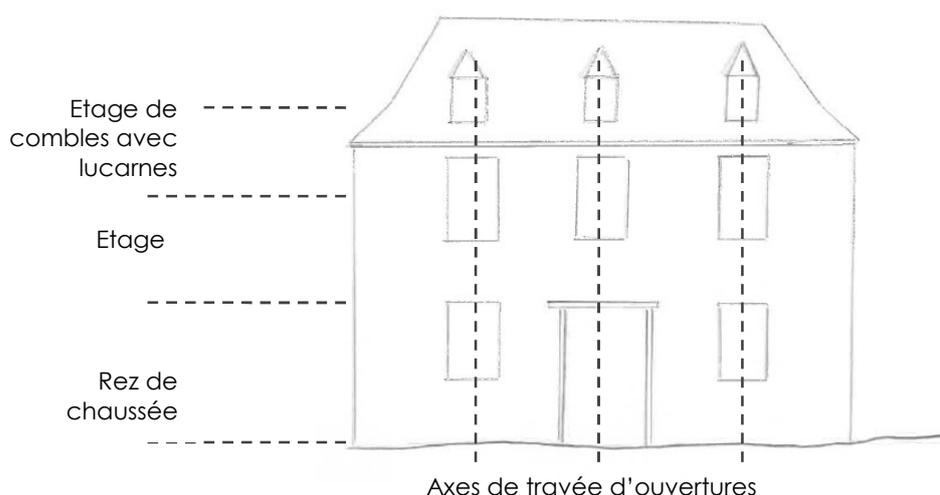
REGLE GENERALE :

▪ GENERALITES :

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

▪ FAÇADES :

Pour l'habitation (maison) d'origine, la composition architecturale, telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux, sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Composition d'une façade, réalisation APGL

Pour l'ensemble des bâtiments, il sera recherché une harmonie dans l'ordonnement des ouvertures.

Les façades seront enduites.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries respectera les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (bâtiment principal et secondaire).

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

▪ TOITURES :

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Pente :

Pour les extensions, les créations de volumes secondaires de bâtiments existants (au plus 20% d'emprise au sol du bâtiment principal) ou les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol, la pente de toiture devra être au moins égale à 30 %, ou pourra être une toiture terrasse avec acrotère.

- Couverture :

- Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge,
- Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et au profil imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

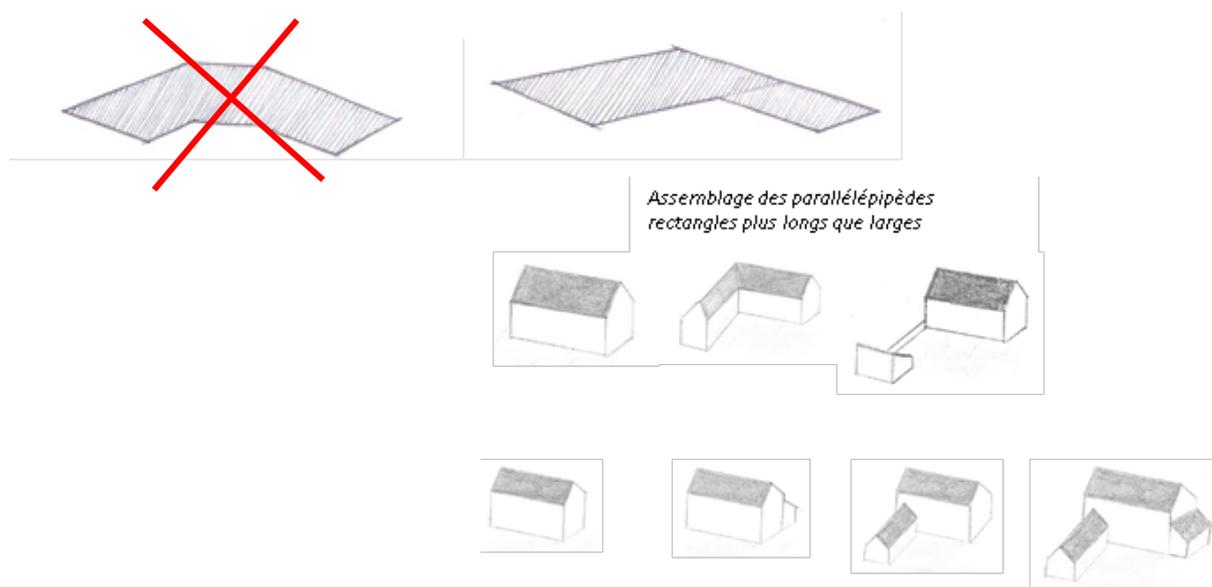
REGLE GENERALE :

▪ GENERALITES :

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

▪ VOLUMETRIE :

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



Volumétries recommandées pour les constructions, réalisation APGL

▪ FACADES :

Les façades seront enduites.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

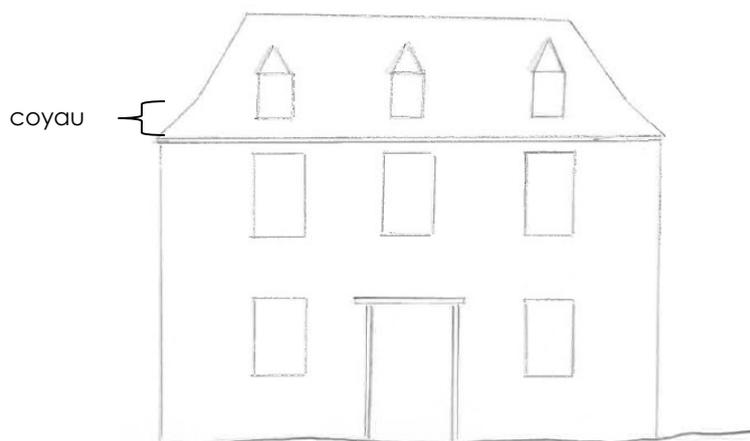
La couleur des façades et des menuiseries respectera la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment total (volume principal + volumes secondaires (ex : extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)). Les volumes secondaires pourront être bardés en totalité, si leur surface ne représente pas plus de 33% de la surface totale du bâtiment (volumes principal + secondaires))

▪ TOITURES :

- Pente :

Le volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, dont l'inclinaison sera d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).



- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **TOITURES :**

- Pente :

- Les volumes secondaires des bâtiments (garage accolé, liaison entre deux volumes, terrasses couvertes,...représentant au plus 20% d'emprise au sol du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
- En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

Le bac acier est autorisé uniquement pour :

- les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
- les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol ;

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et au profil imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

REGLE GENERALE :

▪ EN BORDURE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE :

La clôture doit être constituée d'un mur en pierre ou maçonnerie recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) ou occultant (les matériaux plastiques souples sont interdits) ou être accompagné d'une haie mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres.

▪ SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

La clôture doit être constituée :

- d'un mur maçonnerie recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent), éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) ou occultant (les matériaux plastiques souples sont interdits) et/ou d'une haie mélangée. La partie maçonnerie devra être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.
- ou d'un grillage ou d'une palissade, pouvant être doublé d'une haie d'espèces végétales mélangées, et ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur. Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.
- d'une haie mélangée ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.

CAS PARTICULIERS :

- Les règles relatives aux clôtures ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.
- Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.
- Dans le secteur UBi, il pourra être édicté aux clôtures des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (maintien du libre écoulement des eaux,...)

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur des clôtures est prise à partir du sol fini des voies et accotements, ou du terrain pour les haies mélangées.

Les haies mélangées doivent être composée d'au moins 4 des espèces suivantes :

Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

UB 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

UB 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, persistante et mélangée.

Le taux d'imperméabilisation maximum sera de 60%, calculé à partir des méthodes de calcul suivantes :

$$T_i = \frac{S_a}{\text{surface de la parcelle}} * 100$$

Avec T_i : taux d'imperméabilisation et S_a : surface active

S_a = somme des différents types de surfaces auxquels sont appliqués les coefficients de ruissellement suivants :

Type de surface (S)	Coefficient de ruissellement (C)
Pleine terre	0,05
Graviers ou assimilés	0,25
Terre végétale sur dalle	0,40
Toiture terrasse gravillonnée	0,70
Toitures	0,95
Voiries, allées et parking (bitume, béton, stabilisé)	0,95

$$S_a = (C_{\text{terre}} * S_{\text{terre}}) + (C_{\text{graviers}} * S_{\text{graviers}}) + (C_{\text{dalle}} * S_{\text{dalle}}) + (C_{\text{Tgrav}} * S_{\text{Tgrav}}) + (C_{\text{toiture}} * S_{\text{toiture}}) + (C_{\text{voirie}} * S_{\text{voirie}})$$

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de paysage naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront, en cas coupe, abattage ou de modification, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

UB 12- STATIONNEMENT

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

REGLE GENERALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

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

Doivent être équipés des aménagements nécessaires (conformes à la réglementation en vigueur) pour la recharge des véhicules électrique ou hybride :

- Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles,
- Tout bâtiment tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Tout bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

Les aires de stationnement de plus 100 m2 doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de programmation prévoit des dispositions différentes (pour le secteur UBq), **le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :**

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins une place de stationnement par logement (Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation).
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m ² de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m ² de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

En outre, dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu un **parking visiteur à raison de deux places pour 3 lots ou pour 3 logements.**

CAS PARTICULIERS

Il ne pourra pas être imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement automobile par logement dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat ;
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

MODALITES D'APPLICATION

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle s'applique à la destination ou sous-destination occupant la majorité de la surface de plancher du bâtiment.

La règle fixée pour la destination du logement s'applique dans le cas de division d'un logement en plusieurs logements (appartements).

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

En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

STATIONNEMENT VELO :

REGLE GENERALE :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- o Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- o Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- o Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris vélos couverts.

MODALITES D'APPLICATION :

Ces infrastructures permettant le stationnement des vélos peuvent être réalisées à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment ; leur aménagement (clôture ou couverture éventuelle, ...) sera adapté à leur usage.

Ces espaces réservés comporteront un système permettant de stabiliser les vélos, ainsi qu'un système de fermeture sécurisé ou des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Ils présenteront une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou activités concernés.

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

REGLE GENERALE :

ACCES :

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

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

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

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

VOIRIE NOUVELLE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte principale d'une zone, ouvertes à la circulation automobile, auront une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les déplacements cycles sécurisés seront traités soit sur la voie (piste ou voie cyclable) soit de manière partagée avec les piétons (voie douce).

Les voiries nouvelles de desserte secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

CAS PARTICULIERS

Pour les opérations d'aménagement comprenant des créations de voie, tout accès direct des lots sur les RD 936, RD 937 et RD 145 sont interdits.

MODALITES D'APPLICATION

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

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

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

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

EAUX PLUVIALES :

La gestion et l'évacuation des eaux pluviales seront conformes aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales en vigueur. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m², il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

AUTRES RESEAUX :

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.

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

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement. Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement 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, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone, hormis les secteurs UYa, UYb et UYd, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Pour le secteur UYa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Pour le secteur UYb, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, hormis les bâtiments d'élevage qui sont interdits ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation) ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- **Dans le secteur UYd, seules sont autorisées :**
- Les constructions et installations du sol liées et nécessaires à l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif

UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les commerces nouveaux devront présenter une surface de plancher supérieure à 400 m² de surface de plancher.

Les extensions des commerces dont la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 1200 m² de surface de plancher seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

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

Les locaux de surveillance ou nécessaires pour le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO" sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

Sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.

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

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

UY 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Les constructions, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

CAS PARTICULIERS :

Un recul de 15 mètres minimum sera imposé vis-à-vis de la RD 938.

La règle générale ne s'applique pas :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

UY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les constructions seront implantées en **limite séparative ou en retrait**.

En cas de retrait, l'implantation minimale des constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 mètres ($D \geq H-3$).

CAS PARTICULIERS :

Cette règle générale ne s'applique pas :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

En limite de zones UB, A et N, les constructions seront implantées obligatoirement avec un recul minimum de 5 mètres : ce retrait sera aménagé en bande tampon végétalisée de 5 mètres minimum de largeur, comprenant obligatoirement une haie constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Dans cette bande, pourront être autorisés le stationnement végétalisé de véhicules légers ; les dépôts et stockage de matériaux y seront interdits.

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

Il n'est pas fixé de règle.

UY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

UY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faitage.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres au faitage, où la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

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

REGLE GENERALE :

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS NEUFS ET ANCIENS

COUVERTURES :

Les bâtiments pourront être abrités par une toiture terrasse ou une toiture en pente.

Les bacs acier sont autorisés, dans des tons noir ou gris foncé, non réfléchissants et à l'aspect imitation zinc.

EPIDERMES :

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, 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.

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.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

CAS PARTICULIERS :

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES :

REGLE GENERALE :

▪ EN BORDURE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les clôtures 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 couleur des panneaux sera de ton gris anthracite.

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. De manière générale, il sera fait référence à la charte des enseignes et devantures commerciales réalisée par la Communauté des communes du Pays de Nay et jointe en annexe du présent PLU.

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

▪ CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures seront 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 des clôtures (soubassement + clôture) ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.

CAS PARTICULIERS :

En limite de zones UB, A et N, la clôture devra être doublée d'une haie constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.

AIRES EXTERIEURES ET DEPOTS

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées de préférence en fond de parcelle et masquées par une haie végétale d'espèces variées et persistantes.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

UY 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

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

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

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

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Un ombrage des aires de stationnement devra être assuré (arbres, panneaux photovoltaïques sous ombrières,...)

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et de ne pas servir en aucun cas de dépôts de marchandises.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visible depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère (écran de végétation épaisse et persistante).

UY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

REGLE GENERALE :

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Notamment, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

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

Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 100 % de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat, entrepôts, industries	Une surface équivalente à 40 % de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements commerciaux	Une surface équivalente à 60 % de la surface de vente de la construction doit être affectée au stationnement.
hôtels	Une place par chambre
restaurants	Une place pour 10m ² de surface de plancher

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m².

Doivent être équipés des aménagements nécessaires (conformes à la réglementation en vigueur) pour la recharge des véhicules électrique ou hybride :

- Tout bâtiment tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Tout bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

CAS PARTICULIERS :

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

MODALITES D'APPLICATION :

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle s'applique à la destination ou sous-destination occupant la majorité de la surface de plancher du bâtiment.

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

En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

STATIONNEMENT VELO :

REGLE GENERALE :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- o Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- o Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

En outre, si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris vélos couverts.

MODALITES D'APPLICATION :

Ces infrastructures permettant le stationnement des vélos peuvent être réalisées à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment ; leur aménagement (clôture ou couverture éventuelle, ...) sera adapté à leur usage.

Ces espaces réservés comporteront un système permettant de stabiliser les vélos, ainsi qu'un système de fermeture sécurisé ou des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Ils présenteront une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou activités concernés.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

REGLE GENERALE :

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

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

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

CAS PARTICULIERS :

Tout accès direct sur la RD 938 est interdit.

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

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

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

EAUX PLUVIALES

La gestion et l'évacuation des eaux pluviales seront conformes aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales en vigueur. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m², il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

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

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

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement 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, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles ;
- Les installation et bâtiments agricoles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - L'installation d'une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
 - Les carrières.

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

- **Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) définies**
- **L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une ou plusieurs phases définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P). L'ouverture à l'urbanisation de chacune des phases définies dans les O.A.P pourra être réalisée de manière indépendante les unes des autres.**
- Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts sont autorisées à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- En bordure des cours d'eau permanents, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

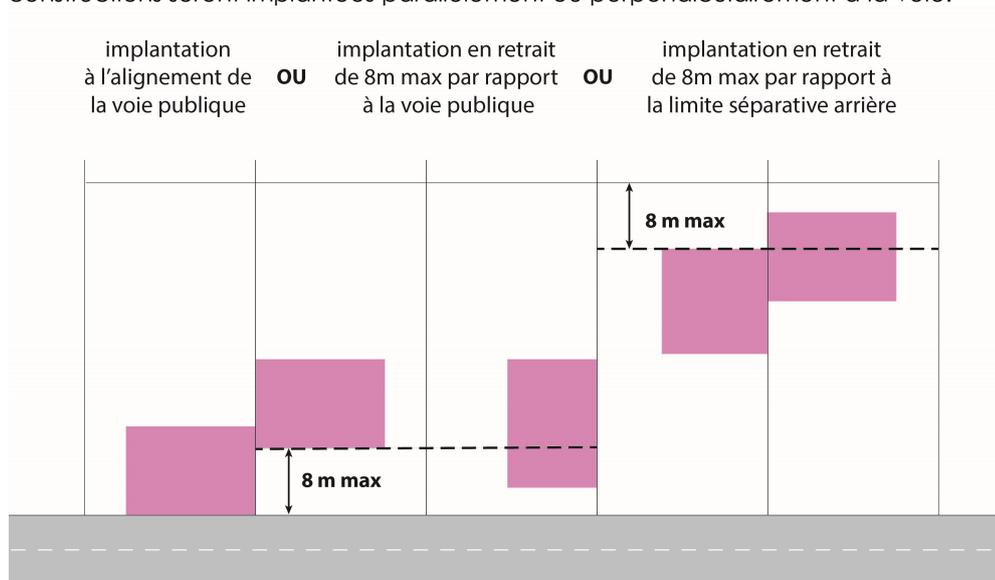
1AU 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE :

Sous réserve du respect des implantations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une façade du bâtiment principal doit obligatoirement être implantée :

- En limite de voie et/ou d'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

En outre, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.



Schémas illustratifs d'implantations possibles des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques,
Réalisation APGL

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité ;
- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance supérieure de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait maximal autorisé,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

MODALITES D'APPLICATION

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

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

REGLE GENERALE :

Sous réserve du respect des implantations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les bâtiments (au moins une façade) sont implantés :

- **Soit en limite séparative latérale ou arrière,**
- **Soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales,**
- **avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,** pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

MODALITES D'APPLICATION

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

1AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

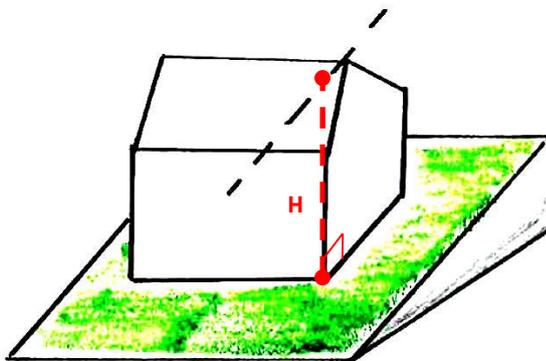
La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 m au faitage.

CAS PARTICULIERS :

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, (sur une unité foncière jouxtant le terrain d'assiette par exemple), la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.
- Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

MODALITES D'APPLICATION

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.



1AU 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

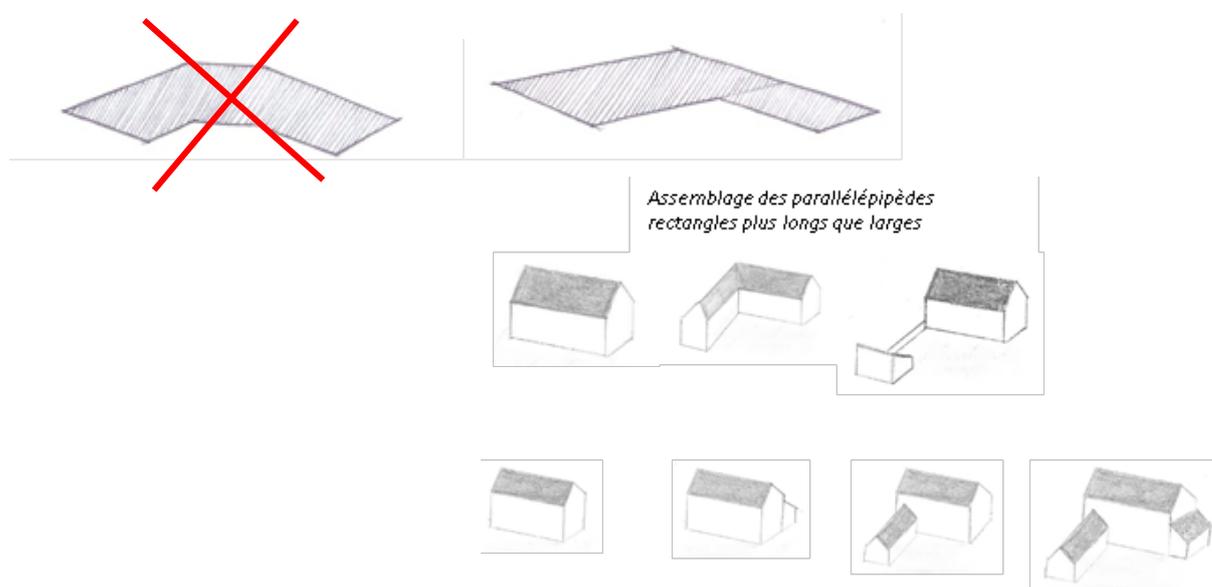
REGLE GENERALE :

▪ GENERALITES :

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

▪ VOLUMETRIE :

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



Volumétries recommandées pour les constructions, réalisation APGL

▪ FACADES :

Les façades seront enduites.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries respectera la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment total (volume principal + volumes secondaires (ex : extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)). Les volumes secondaires pourront être bardés en totalité, si leur surface ne représente pas plus de 33% de la surface totale du bâtiment (volumes principal + secondaires)).

▪ **TOITURES :**

- Pente :

Le volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, dont l'inclinaison sera d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **TOITURES :**

- Pente :

- Les volumes secondaires des bâtiments (garage accolé, liaison entre deux volumes, terrasses couvertes,...représentant au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
- En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

- En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.
- Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

REGLE GENERALE :

▪ EN BORDURE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE :

La clôture doit être constituée d'un mur en pierre ou maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) ou occultant (les matériaux plastiques souples sont interdits) ou être accompagné d'une haie mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres.

▪ SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

La clôture doit être constituée :

- d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent), éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) ou occultant (les matériaux plastiques souples sont interdits) et/ou d'une haie mélangée. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.
- ou d'un grillage ou d'une palissade, pouvant être doublé d'une haie d'espèces végétales mélangées, et ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur. Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.
- d'une haie mélangée ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.

CAS PARTICULIERS :

- Les règles relatives aux clôtures ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.
- Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.
- Dans le secteur UBi, il pourra être édicté aux clôtures des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (maintien du libre écoulement des eaux,...)

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur des clôtures est prise à partir du sol fini des voies et accotements, ou du terrain pour les haies mélangées.

Les haies mélangées doivent être composée d'au moins 4 des espèces suivantes :

Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps): charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia).

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable. Des percements des murs en galets identifiés pourront être réalisés pour aménager les accès au secteur (piétons et véhicules). Ces percements devront être limités en nombre et en largeur afin de préserver le caractère traditionnel de ces clôtures.

AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

1AU 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une

insertion paysagère notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

1 AU 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le taux d'imperméabilisation maximum sera de 60%, calculé à partir des méthodes de calcul suivantes :

$$Ti = \frac{Sa * 100}{\text{surface de la parcelle}}$$

Avec Ti : taux d'imperméabilisation

Sa : surface active

Sa = somme des différents types de surfaces auxquels sont appliqués les coefficients de ruissellement suivants :

Type de surface (S)	Coefficient de ruissellement (C)
Pleine terre	0,05
Graviers ou assimilés	0,25
Terre végétale sur dalle	0,40
Toiture terrasse gravillonnée	0,70
Toitures	0,95
Voiries, allées et parking (bitume, béton, stabilisé)	0,95

$$Sa = (C_{\text{terre}} * S_{\text{terre}}) + (C_{\text{graviers}} * S_{\text{graviers}}) + (C_{\text{dalle}} * S_{\text{dalle}}) + (C_{\text{Tgrav}} * S_{\text{Tgrav}}) + (C_{\text{toiture}} * S_{\text{toiture}}) + (C_{\text{voirie}} * S_{\text{voirie}})$$

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de paysage naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront, en cas coupe, abattage ou modification, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

1 AU 12- STATIONNEMENT

STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

REGLE GENERALE :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

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

Doivent être équipés des aménagements nécessaires (conformes à la réglementation en vigueur) pour la recharge des véhicules électrique ou hybride :

- o Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles,
- o Tout bâtiment tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- o Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- o Tout bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de programmation prévoit des dispositions différentes, **le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :**

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins une place de stationnement par logement (Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation).
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m ² de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m ² de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m ² de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.

Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m ² de surface de salle de restaurant.

En outre, dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu un **parking visiteur à raison de deux places pour 3 lots ou pour 3 logements.**

CAS PARTICULIERS

Il ne pourra pas être imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement automobile par logement dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitat ;
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

MODALITES D'APPLICATION

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle s'applique à la destination ou sous-destination occupant la majorité de la surface de plancher du bâtiment.

La règle fixée pour la destination du logement s'applique dans le cas de division d'un logement en plusieurs logements (appartements).

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

En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

STATIONNEMENT VELO :

REGLE GENERALE :

Doivent être équipés d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (ce terme désignant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route) :

- o Tout ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé,
- o Tout bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés, et/ou à la clientèle ou aux usagers,
- o Tout bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

Si l'opération comprend plus de 5 logements collectifs ou plus de 500 m² de surface de plancher à destination d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces), ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris vélos couverts.

MODALITES D'APPLICATION :

Ces infrastructures permettant le stationnement des vélos peuvent être réalisées à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment ; leur aménagement (clôture ou couverture éventuelle, ...) sera adapté à leur usage.

Ces espaces réservés comporteront un système permettant de stabiliser les vélos, ainsi qu'un système de fermeture sécurisé ou des dispositifs fixes permettant d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Ils présenteront une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou activités concernés.

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

REGLE GENERALE :

ACCES :

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

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

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

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

VOIRIE NOUVELLE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte principale, ouvertes à la circulation automobile, auront une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les déplacements cycles sécurisés seront traités soit sur la voie (piste ou voie cyclable) soit de manière partagée avec les piétons (voie douce).

Les voiries nouvelles de desserte secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

CAS PARTICULIERS :

Pour les opérations d'aménagement comprenant des créations de voie, tout accès direct des lots sur les RD 937 et RD 145 sont interdits.

MODALITES D'APPLICATION :

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un

lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

EAU POTABLE :

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

EAUX USEES :

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

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

EAUX PLUVIALES :

La gestion et l'évacuation des eaux pluviales seront conformes aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales en vigueur. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé).

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m², Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

AUTRES RESEAUX :

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.

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

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

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte par la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone :**

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les annexes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas compris dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou

mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne pourront excéder 50m² d'emprise au sol.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, hors constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, et sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- **Dans l'ensemble de la zone, excepté dans les secteurs Aa et Ab :**

- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Les bâtiments d'élevage, relevant du règlement sanitaire départemental comme de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à la condition qu'ils s'implantent en respectant une zone non aedificandi de 20 mètres à partir de la berge haute des cours d'eau permanent ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;

- **Dans le secteur Aa, seuls sont autorisés (outre les occupations et utilisations du sol listées au 1^{er} alinéa) :**

- Les travaux exécutés sur des bâtiments et installations agricoles existants ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

- **Dans le secteur Ab seuls sont autorisés (outre les occupations et utilisations du sol listées au 1^{er} alinéa) :**

- Les travaux exécutés sur des bâtiments et installations agricoles existants ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- Les constructions légères destinées à l'abri des animaux, mais dans la limite de 100m² d'emprise au sol par abri ;

A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

REGLE GENERALE :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas pour:

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pour lesquelles aucune règle n'est fixée,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas pour :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pour lesquelles aucune règle n'est fixée,
- Les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long,
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

Il n'est pas fixé de règle.

A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

Non réglementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ne sont pas compris dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre). Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 50m² d'emprise au sol.

A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

La hauteur maximale de la construction à **destination d'habitation**, et de ses éventuelles extensions, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

Les constructions à **destination agricole** ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas pour :

- l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage : la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.
- Les annexes, dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage,
- les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES (CAZALAS)

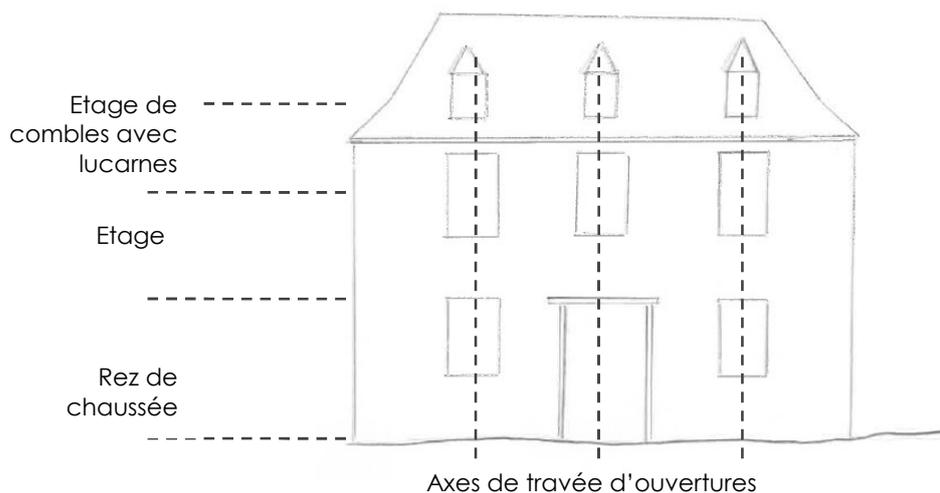
REGLE GENERALE :

▪ GENERALITES :

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

▪ FAÇADES :

Pour l'habitation (maison) d'origine, la composition architecturale, telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux, sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Composition d'une façade, réalisation APGL

Pour l'ensemble des bâtiments, il sera recherché une harmonie dans l'ordonnement des ouvertures.

Les façades seront enduites.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries respectera les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment dans sa totalité (bâtiments principal et secondaire(s)).

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

▪ TOITURES :

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises

aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **TOITURES :**

- Pente :

- Les volumes secondaires des bâtiments (au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
- En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

- En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.
- Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES À DESTINATION D'HABITATION

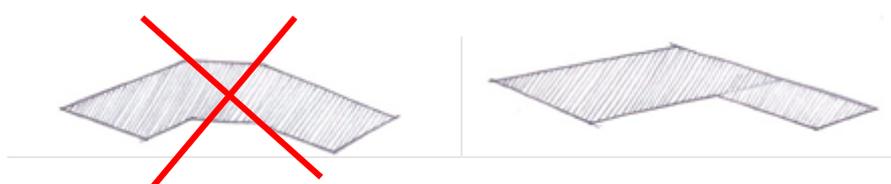
REGLE GENERALE :

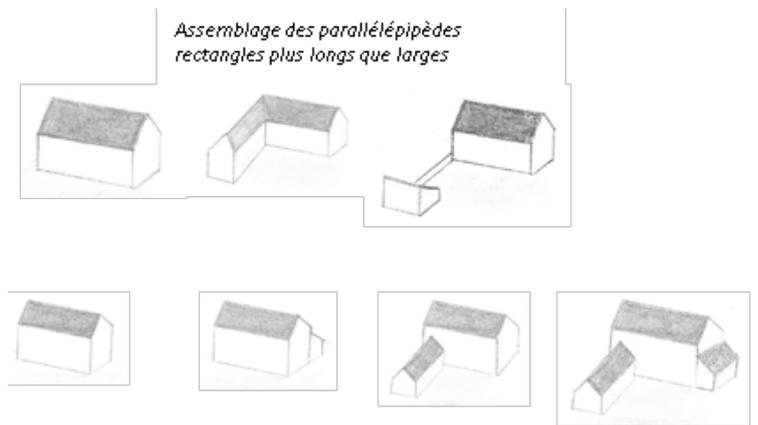
▪ **GENERALITES :**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

▪ **VOLUMETRIE :**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.





Volumétries recommandées pour les constructions, réalisation APGL

- **FACADES :**

Les façades seront enduites.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

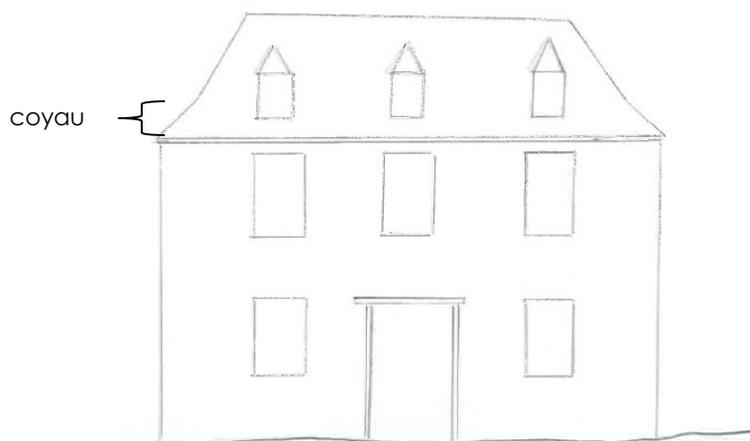
La couleur des façades et des menuiseries respectera la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment total (volume principal + volumes secondaires (ex : extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)). Les volumes secondaires pourront être bardés en totalité, si leur surface ne représente pas plus de 33% de la surface totale du bâtiment (volumes principal + secondaires))

- **TOITURES :**

- Pente :

Le volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, dont l'inclinaison sera d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).



- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **TOITURES :**

- Pente :

- Les volumes secondaires des bâtiments (garage accolé, liaison entre deux volumes, terrasses couvertes,... représentant au plus 20% de la surface du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
- En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

- En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.
- Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation, de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

▪ TOITURE :

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, sur un minimum de 75% de la toiture.

La couleur des matériaux de couverture sera choisie dans des tons noir ou gris foncé. Le bac acier ne sera autorisé que dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation tuile.

Ne sont pas soumises à ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

▪ MURS :

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

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les recommandations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche « bâtiments agricoles »).

Les bardages métalliques de couleur claire (blanc, beige,...) devront être peints dans des tons sombres, non réfléchissants (gris, vert, marron). Les bardages en bois pourront être peints dans ces mêmes teintes ou laissés en bois « naturel ».

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

REGLE GENERALE :

Les clôtures non agricoles doivent être constituées :

- d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie d'espèces végétales mélangées, et ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur,
- ou d'une haie mélangée ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

CAS PARTICULIERS :

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

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur des clôtures est prise à partir du sol fini des voies et accotements, ou du terrain pour les haies mélangées.

Les haies mélangées doivent être composée d'au moins 4 des espèces suivantes :

Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps): charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia).

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets agricoles, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

A 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

A 11 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

REGLE GENERALE :

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de paysage naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront, en cas coupe, abattage ou modification, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

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

En l'absence de réseau 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.

EAUX PLUVIALES

La gestion et l'évacuation des eaux pluviales seront conformes aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales en vigueur. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m², il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les zones soumises au risque d'inondation repérées au document graphique, renvoient aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans les secteurs Np et Ng :**
 - Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage par une trame sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) ; les mêmes règles s'appliqueront pour le secteur Ni ;
 - En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute ;
 - Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
 - Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire ;
 - Les annexes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous

débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas compris dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne pourront excéder 50m² d'emprise au sol.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, hors constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, et sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies hydroélectriques,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- **En sus Dans le secteur NI :**

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les bâtiments agricoles,
- L'aménagement de parcs, jardins, espaces verts, aires de jeux et de sport,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol au total.

- **Dans le secteur Ng, seules sont autorisées :**

- Les constructions et installations du sol liées et nécessaires à l'exploitation de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de sports et loisirs,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans le secteur Np, seules sont autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en rapport avec la vocation de la zone, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone,

N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

REGLE GENERALE :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite des routes départementales et d'au moins 3 mètres par rapport à la limite des autres voies.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas pour:

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pour lesquelles aucune règle n'est fixée,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

REGLE GENERALE :

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas pour :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre, pour lesquelles aucune règle n'est fixée,

- Les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long,
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

Non réglementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ne sont pas compris dans ces 50 m² les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre). Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 50m² d'emprise au sol.

N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

La hauteur maximale de la construction à **usage d'habitation**, et de ses éventuelles extensions, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

CAS PARTICULIERS :

La règle générale ne s'applique pas pour :

- l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage : la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.
- Les annexes, dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage,
- les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

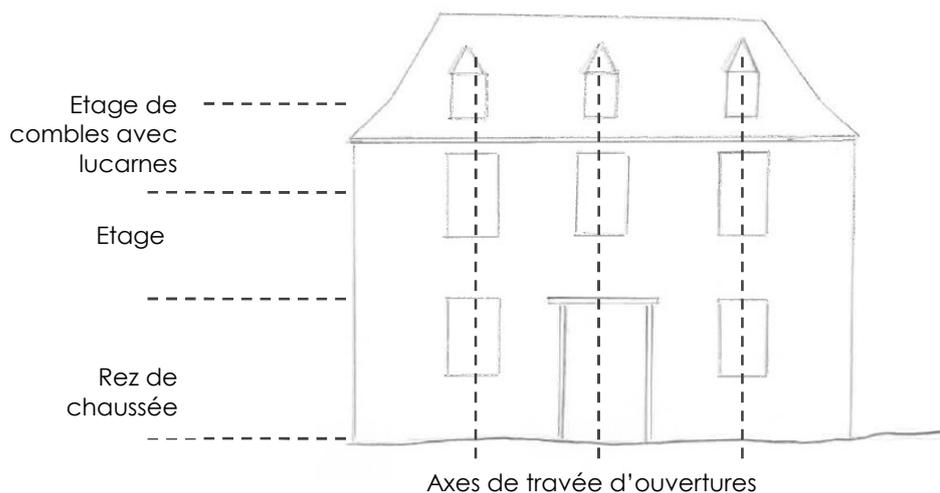
REGLE GENERALE :

▪ GENERALITES :

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

▪ FAÇADES :

Pour l'habitation (maison) d'origine, la composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Composition d'une façade, réalisation APGL

Pour l'ensemble des bâtiments, il sera recherché une harmonie dans l'ordonnement des ouvertures.

Les façades seront enduites.

Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries respectera les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

▪ TOITURES :

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises

aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **TOITURES :**

- Pente :

- Les volumes secondaires des bâtiments (garage accolé, liaison entre deux volumes, terrasses couvertes,... représentant au plus 20% de l'emprise du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
- En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

- En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.
- Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES A DESTINATION D'HABITATION

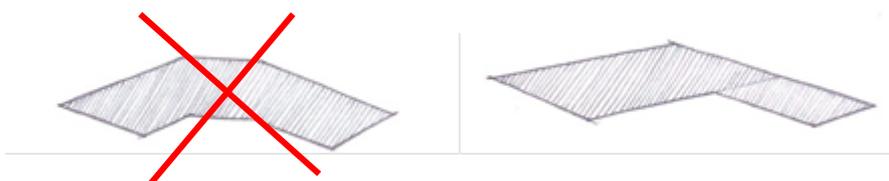
REGLE GENERALE :

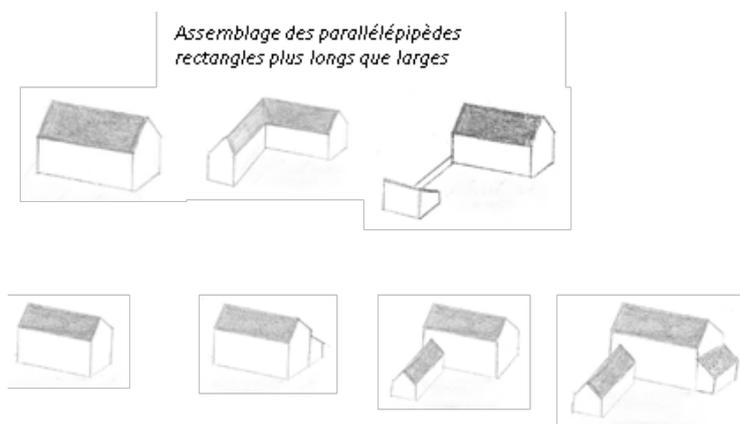
▪ **GENERALITES :**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

▪ **VOLUMETRIE :**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.





Volumétries recommandées pour les constructions, réalisation APGL

▪ **FACADES :**

Les façades seront enduites.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries respectera la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Hors cas particulier listés ci-dessous, les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades du bâtiment total (volume principal + volumes secondaires (ex : extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)). Les volumes secondaires pourront être bardés en totalité, si leur surface ne représente pas plus de 33% de la surface totale du bâtiment (volumes principal + secondaires)).

• **TOITURES :**

- Pente :

Le volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, dont l'inclinaison sera d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé (petit moule à privilégier).

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Le bac acier est interdit, sauf cas particulier (cf ci-dessous).

CAS PARTICULIERS :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
 - **TOITURES :**
 - Pente :
 - Les volumes secondaires des bâtiments (au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 30 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.
 - En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.
 - Couverture :
 - En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.
 - Le bac acier est autorisé uniquement pour :
 - les bâtiments à usage agricole ou artisanal quelle que soit leur emprise au sol,
 - les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol
- Pour ces cas particulier, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

REGLE GENERALE :

Les clôtures non agricoles doivent être constituées :

- d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie d'espèces végétales mélangées, et ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur,
- ou d'une haie mélangée ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

Les matériaux plastiques souples occultant sont interdits.

CAS PARTICULIERS :

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

MODALITES D'APPLICATION :

La hauteur des clôtures est prise à partir du sol fini des voies et accotements, ou du terrain pour les haies mélangées.

Les haies mélangées doivent être composée d'au moins 4 des espèces suivantes :

Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps): charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia).

Les haies mono spécifiques sont interdites.

ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets agricoles, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

N 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

N 11 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

RÈGLE GÉNÉRALE :

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément de paysage naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront, en cas coupe, abattage ou modification, respecter les règles de protection décrites en annexe du présent règlement (cf annexe D1 – éléments de paysage et de patrimoine identifiés)).

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

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

En l'absence de réseau 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.

EAUX PLUVIALES

La gestion et l'évacuation des eaux pluviales seront conformes aux prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales en vigueur. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans

le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m², il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

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

Non réglementé.