

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ATLANTIQUES

COMMUNE D'ARTIGUELOUVE (64230)

COMMUNE D'ARTIGUELOUVE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Août 2015

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	PAGE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	PAGE 13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	PAGE 14
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	PAGE 19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	PAGE 24
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYi	PAGE 29
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYs	PAGE 33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	PAGE 36
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	PAGE 37
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUYi	PAGE 43
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	PAGE 47
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUYi	PAGE 49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	PAGE 51
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	PAGE 52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	PAGE 56
CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	PAGE 57

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

Article 2 : Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;

L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;

L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;

L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

- Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.

Article 3 : Division du territoire en zones

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise.

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone :

- **U** pour les zones urbaines,
- **AU** pour les zones d'urbanisation future,
- **A** pour les zones agricoles
- **N** pour les zones naturelles.

La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée. Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

Le tableau suivant caractérise chacune des zones du PLU.

Zones	Secteurs	Caractérisation
UA		Zone dense desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UAa	Secteur dans lequel seront réalisés 1800 m ² de SHON de logements à caractère social financés par du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), du prêt locatif à usage social (PLUS) et de prêt locatif (PLS)
	UAb	Secteur destiné à la construction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) financé par du prêt locatif (PLS)
UB		Zone urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement
	UBi	Secteur où s'appliquent les dispositions de la zone vert clair du PPRI et où 25% de la SHON autorisée devra être réservée à du logement à caractère social financé par PLUS, PLS et PSLA
UC	UCa	Zone urbaine non desservie par le réseau collectif d'assainissement
UY	UYs	Zone d'activité destinée à des activités de services à dominante médicale, et paramédicale
	UYi	Zone d'activité destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Située en zone d'aléa faible au PPRI, les prescriptions de ce dernier s'y appliquent.
1AU	1AUa	Zone à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare
		Secteur destiné à un aménagement de centre village
	1AUi	Secteur où s'appliquent les dispositions de la zone vert clair du PPRI et où 30% de la SHON doit être affectée à du logement social financé par PLUS, PLS et PSLA ou PASS Foncier
	1AUb	Secteur où le COS applicable est fixé à 0,20
AUYi		Zone à vocation d'activités urbanisable à court terme sous forme d'opérations d'ensemble de plus d'un hectare. Située en zone d'aléa faible au PPRI, les prescriptions de ce dernier s'y appliquent.
2AU		Zone à urbaniser à vocation d'habitat, de commerces et de services, à COS nul. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par révision simplifiée du PLU.
2AUYi		Zone à vocation industrielle et artisanale à COS nul. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par modification du PLU après réalisation de l'autoroute et de l'échangeur.
A		Zone réservée à l'activité agricole
N	Ni	Zone naturelle à protéger pour les motifs suivants :
		- présence de risques pour les constructions (zone inondable)
		- protection des sites et paysages
		- protection des secteurs d'environnement sensible
		-
		Zone inondable soumise aux prescriptions du PPRI
	Np	Secteur de protection du patrimoine
	Ns	Secteur réservé aux activités sportives et de loisirs
	Ng	Secteur réservé à l'accueil des gens du voyage

De plus, **trois servitudes d'urbanisme** particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des ***espaces boisés classés*** (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme) ;
- des ***emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- des ***servitudes de mixité sociale*** au titre de l'article L.123-2d du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

Il existe également des orientations d'aménagements sur des unités foncières. Ces orientations sont reportées sur le plan de zonage, et elles sont argumentées dans un document de présentation. Ce document expose la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de son territoire.

Article 4 : Adaptations mineures

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

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures :

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone :

Dans ce cas précis, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Equipements Collectifs

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ***réseaux divers*** (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) et des ***voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...*** peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article 6 : Eléments de paysage

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.123-1, R.123-11, R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Article 7 : Dispositions spécifiques à certains territoires

7.1- Les secteurs soumis au droit de préemption :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

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

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

Article 8 : Définitions et recommandations

8.1 - Modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

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

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

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

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

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public et si l'occupation du sol est supérieure à trois mois ;

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R443-4 ou R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes, si l'occupation du sol est supérieure à trois mois ;

- Les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou leur profondeur (s'il s'agit d'un affouillement) excède 2 mètres, si l'occupation du sol est supérieure à trois mois

- Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage ; la santé, la sécurité, la salubrité publique ; l'agriculture ; la protection de la nature et de l'environnement ; la conservation de sites et monuments sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

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

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

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 ;

- Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;

- L'installation en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-après lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante neuf unités, les aires de stationnements ouverts au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent une superficie supérieure ou égale à 100m² ;

- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus à l'article L.130-1 ;

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du n°7 de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un Plan Local d'Urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du Conseil Municipal, prise après enquête publique a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs

- Les aires d'accueil des gens du voyage.

8.2 – Terrains et limites séparatives :

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

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

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

8.3 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S), Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) et Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) :

I - Définition du C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m² de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptible d'être construit par m² de terrain (article R.123-22 Code de l'Urbanisme).

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.

II - Définition de la S.H.O.N. (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute » (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

« La surface de plancher hors œuvre nette » (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

- D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

- Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

III - Application du C.O.S.

« Le coefficient d'occupation du sol » (C.O.S.), qui détermine la densité de construction, admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

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

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

IV - Définition du C.E.S.

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

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

- Les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;

- Les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;

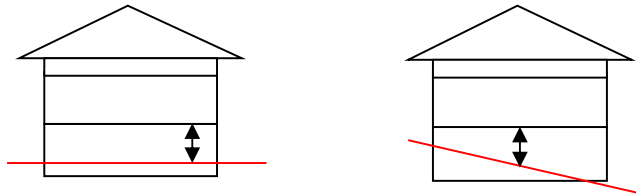
- Les garages totalement enterrés ;

- Les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

8.4 – Hauteur des constructions :

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

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



8.5- Espaces libres, stationnement :

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

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

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

8.6 – Stationnement automobile :

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

→ Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

Longueur : 5 mètres ;

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

Dégagement : 5 mètres.

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

Angle par rapport à la voie : 45° ;

Longueur : 5 mètres ;

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

Dégagement : 4 mètres.

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

Longueur : 5,50 mètres ;

Largeur : 2 mètres ;

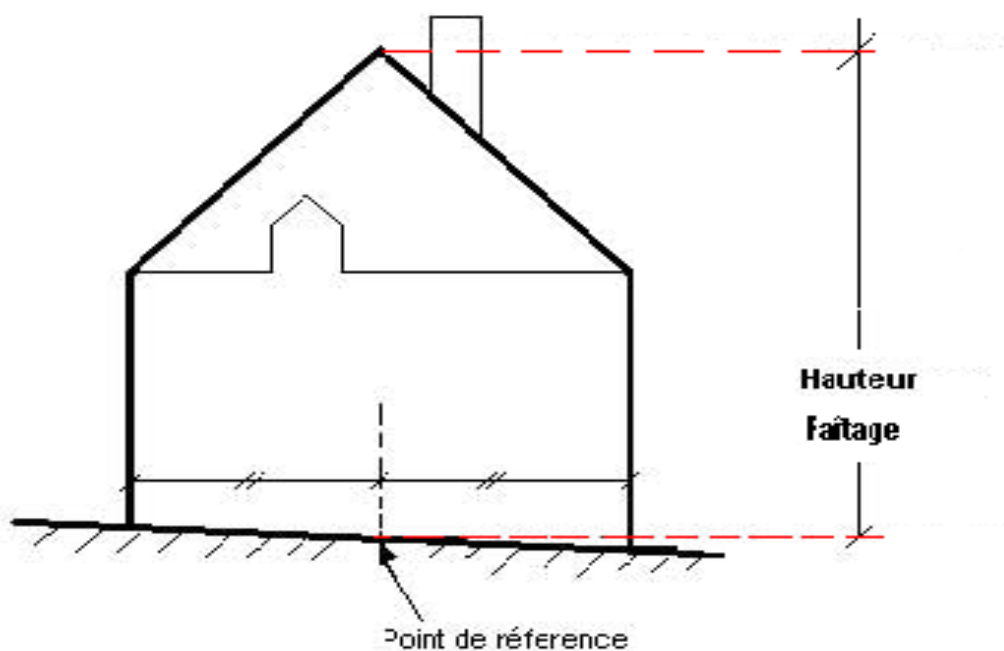
pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

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

8.7 - Intégration au site des ouvrages techniques :

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

8.9 - Précision sur la hauteur au faîtage :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle correspond au centre du Bourg. Les dispositions de cette zone permettront de structurer le centre-bourg de la commune.

Elle comprend :

- le secteur **UAa** où toute opération devra comporter 30% de la SHON en logements à caractère social
- le secteur **UAb** destiné à la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites Occupations

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- les carrières ;

ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- Dans le secteur UAa les constructions à usage d'habitation, sous réserve que 30 % de la SHON soit réservée à du logement à caractère social.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux

- Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement :

● Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Réseaux :

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus dans tous les nouveaux lotissements conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement sera imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.

L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE UA 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives dans une bande de profondeur maximale de 15 mètres.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation, à usage hôtelier et leurs annexes.

ARTICLE UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementée

- Autres constructions : la hauteur des autres constructions ne pourra dépasser R+1+combles dans la limite de 9,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAa et UAb, la hauteur maximale pourra atteindre R+2+combles dans la limite de 12,50 mètres au faîtage.

Dans les combles des constructions en R+1+combles et R+2+combles, seules sont autorisées les fenêtres de toit et les lucarnes avec une hauteur et une largeur maximale de 1,20 mètres (H) et 0,80 mètres (L).

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UA 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

● Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux autorisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief, de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes :

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres pentes de toits pourront être admises (pouvant aller jusqu'au toit terrasse : toit végétalisé par exemple), sans excéder 40% de l'ensemble. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres de hauteur sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail, qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit, l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE UA 12 : Stationnement

Pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions ;

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

- Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement
1,5 par logement d'un ensemble collectif ; plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

- Constructions à usage de commerce :

1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre net

- Equipements hôteliers et établissement d'accueil :

1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

-Espaces boisés classés :

Sans objet

-Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

10 % au minimum de la superficie de totale du projet, sans tenir compte de l'unité foncière initiale, sera traitée en espaces verts collectifs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle comprend le secteur UBi où s'appliquent les dispositions de la zone vert clair du PPRI et dans lequel 25% de la SHON autorisée doit être réservée à des logements à caractère social (article L 123-1-16 du Code de l'Urbanisme : accession sociale à la propriété ou locatif PLS et PSLA).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- les carrières ;
- dans le secteur UBi : les affouillements du terrain naturel et les travaux d'aménagement en sous-sol ;

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès directs sur la RD 2 sont interdits.

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

- Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement :

● Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Réseaux

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus dans les nouveaux lotissements, conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée pour des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité. Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes.

La longueur de la construction en limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit. Un dépassement de 1 mètre maximum peut être autorisé pour les pignons implantés en limites.

ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation et à usage hôtelier et leurs annexes.

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementée

- Autres constructions : la hauteur des autres constructions ne pourra dépasser R+1+combles dans la limite de 9,50 mètres au faîtage.

Dans les combles d'une construction en R+1+combles, seules sont autorisées les fenêtres de toit et les lucarnes avec une hauteur et une largeur maximale de 1,20 mètre (H) x 0,80 mètres (L).

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UB 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

● Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux autorisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief, de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes :

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres pentes de toits pourront être admises (pouvant aller jusqu'au toit terrasse : toit végétalisé par exemple), sans excéder 40% de l'ensemble. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail, qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE UB 12 : Stationnement

Pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions :

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

- Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement
- 2 par logement dans un ensemble collectif (1,5 en zone UBi); plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

- Constructions à usage de commerce :

- 1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre net

- Equipements hôteliers :

- 1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Espaces boisés classés :

Sans objet

- Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Dans les lotissements et les groupes d'habitations de plus de 3 lots, 10 % au minimum de la superficie totale du projet, sans tenir compte de l'unité foncière d'origine, sera traitée en espaces verts collectifs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux. Elle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou de caravanning, et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- les carrières ;

ARTICLE UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE UC 4 : Desserte par les réseaux

- **Eau** : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement :

● Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Réseaux :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus dans les nouveaux lotissements, conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 2000 m² dans l'ensemble de la zone
- 3000 m² dans le secteur UCa

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

ARTICLE UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes.

La longueur de la construction en limite séparative ne devra pas excéder 10 mètres et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit. Un dépassement de 1 mètre maximum peut être autorisé pour les pignons implantés en limites.

ARTICLE UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE UC 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementée

- Autres constructions : la hauteur des autres constructions ne pourra dépasser R+1+combles dans la limite de 9,50 mètres au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UC 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

● Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%.

Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux autorisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres formes architecturales pourront être admises, ainsi que d'autres matériaux, à condition de les intégrer dans le paysage et de s'inscrire dans une démarche globale développée par ailleurs. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail, qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE UC 12 : Stationnement

Pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions :

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

- Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement

- Constructions à usage de commerce :

1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre net

- Equipements hôteliers :

1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Espaces boisés classés :

Sans objet

- Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Dans les lotissements et les groupes d'habitations de plus de 3 lots, 10 % au minimum de la superficie totale du projet, sans tenir compte de l'unité foncière d'origine, sera traitée en espaces verts collectifs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,15.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYi

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel.

Elle est soumise au risque d'inondation du Gave de Pau (aléa faible). Les prescriptions du PPRI s'y appliquent.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UYi 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation non liées aux activités ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les habitations légères de loisir ;

ARTICLE UYi 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des prescriptions du PPRI :

- les installations classées, les constructions à usage d'activité ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments, si le sinistre n'est pas lié au risque d'inondation ;

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYi 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

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

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

ARTICLE UYi 4 : Desserte par les réseaux

- Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

●Eaux usées

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Réseaux

Les autres réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UYi 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UYi 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

La marge de reculement est de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UYi 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UYi 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UYi 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE UYi 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres maximum à l'égout du toit.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UYi 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

- Les établissements à usage commercial, artisanal et industriel :

Un règlement sera ultérieurement établi pour réglementer l'aspect extérieur de ces bâtiments lors de l'aménagement des zones d'activités.

- Les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées au bâtiment à vocation économique sauf cas de nuisances excessives.

ARTICLE UYi 12 : Stationnement

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

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

- Habitations :

2 places de stationnement par logement

- Commerces, bureaux :

1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par pièce de travail,

- Entrepôts, usines, établissements artisanaux :

1 place par poste de travail.

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

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UYi 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYi 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYs

Caractère de la zone

Cette zone à dominante médicale est principalement destinée à du service à la personne (cabinet médical, pharmacie, ...). Elle peut également accueillir des activités commerciales et artisanales à caractère de services.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UYs 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole ;
- les constructions à usage d'habitation « non liées aux activités ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- les terrains de camping ou de caravaning et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts à ciels ouvert, les dépôts de ferrailles et de véhicules ;
- les carrières ;

ARTICLE UYs 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage commercial et artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'installation d'aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- L'aménagement d'un logement à condition qu'il soit nécessaire à l'activité ;

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYs 3: Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les accès directs sur la RD2 son interdits.

ARTICLE UYs 4: Desserte par les réseaux

- **Eau** : Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable

- **Assainissement** : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

• **Eaux usées** :

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

• **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- **Réseaux** :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UYs 5: Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

ARTICLE UYs 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprise publique

Le long de la RD2 toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement et un aménagement paysager doit être créé.

En revanche, par rapport aux autres voies les implantations des constructions ne sont pas réglementées.

ARTICLE UYs 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UYs 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE UYs 9 : Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE UYs 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur constructions ne devra pas dépasser R+1 dans la limite de 8 mètres à l'égout du toit. Les ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE UYs 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

- Les pentes de toits : non règlementé
- Les matériaux utilisés : non règlementé
- Les clôtures : non règlementé

ARTICLE UYs 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies.

Par référence aux normes habituelles, les constructions à usage de commerce et/ou artisanal doit comporter une place de stationnement pour 30m² de plancher hors œuvre net.

Les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de services doivent être aménagés.

ARTICLE UYs 13 : Espaces libres et plantations,, espaces boisés classés

Non règlementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UYs 15 : Coefficient d'occupation des sols

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 6: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains partiellement équipés, non urbanisés situés en continuité des quartiers urbanisés.

Destinées à une urbanisation à vocation d'habitat, ces zones pourront s'urbaniser :

- *soit sous forme d'opérations d'ensemble, d'un minimum d'un hectare, qui garantissent la cohérence de l'aménagement d'ensemble de la zone*
- *soit par la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)*

Elle comprend :

- *le secteur 1AUa destiné à un aménagement urbain de centre village, en conformité avec les orientations d'aménagement jointes en annexe dans lequel 30% de la SHON devra être affectée à des logements sociaux.*
- *le secteur 1AUi où s'appliquent les dispositions de la zone vert clair du PPRI et où 25% de la SHON doit être affectée à des logements sociaux.*
- *le secteur 1AUb dans lequel le COS est fixé à 0,20.*

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions isolées ;
- les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricoles ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 ci-après ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- les terrains de camping ou de caravaning, et les habitations légères de loisir
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts à ciel ouvert ;
- les carrières ;

ARTICLE 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal, commercial et de services à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- Les lotissements et ensembles d'habitations à condition qu'ils portent sur une superficie minimale d'un hectare ;
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un minimum d'un hectare ;
- Dans le secteur 1AUa, les constructions à usage d'habitation, commerciales et de services, si elles sont réalisées en conformité avec les orientations d'aménagement jointes en annexe au PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 1AU 4 : Desserte par les réseaux

- Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement

● Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- Réseaux

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus dans les nouveaux lotissements, conformément à la loi 86-1067 du 30 septembre 1986.

ARTICLE 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUi, toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

ARTICLE 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admises dans les cas suivants :

- la construction en limite séparative est possible, pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement) contigus ou non au bâtiment d'exploitation, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ; s'il existe un bâtiment sur la parcelle voisine d'une hauteur supérieure, le bâtiment à venir pourra s'aligner sur la hauteur de la construction contiguë existante ;
- l'extension mesurée de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 est possible, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives dans une bande de profondeur maximale de 15 mètres.

Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 1AU 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30 pour les constructions à usage d'habitation et à usage hôtelier et leurs annexes.

ARTICLE 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

- Autres constructions : Les autres constructions nouvelles ne devront pas dépasser R+1+combles soit 9,50 mètres au faîtage. Dans le secteur 1AUa et 1AUi, elles pourront atteindre R+2+combles dans la limite de 12,50 au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

● Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux autorisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief, de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes :

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres pentes de toits pourront être admises (pouvant aller jusqu'au toit terrasse :

toit végétalisé par exemple), sans excéder 40% de l'ensemble, à condition de les intégrer dans le paysage et de s'inscrire dans une démarche globale développée par ailleurs. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail, qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduite des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE 1AU 12 : Stationnement

Pour :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes,
- Les changements d'affectation des constructions,

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

- Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement
- 1,5 par logement d'un ensemble collectif ; plus 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

- Constructions à usage de commerce :

- 1 place pour 30 m² de plancher hors œuvre net

- Equipements hôteliers :

- 1 place de stationnement par chambre

- Constructions à usage d'activités :

- 1 place de stationnement par poste de travail

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- Espaces boisés classés :

Sans objet

- Espaces libres – Plantations :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations de plus de 3 lots, 10 % au minimum de la superficie totale du projet, sans tenir compte de l'unité foncière d'origine, sera traitée en espaces verts collectifs.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol sauf dans le secteur 1AUb où il est limité à 0,2 (proximité du Château et de la Chapelle).

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUYi

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, artisanal et industriel. Elle est soumise au risque d'inondation du Gave de Pau (aléa faible). Les prescriptions du PPRI s'y appliquent.

Elle devra être aménagée sous forme d'opérations d'ensemble d'un minimum d'un hectare.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUYi 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes et mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions d'habitation autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article AUYi2 suivant ;
- les habitations légères de loisirs ;

ARTICLE AUYi 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
- les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble d'un minimum d'un hectare ;
- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUYi 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc .

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

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

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

Les accès directs sur la RD 2 sont interdits.

ARTICLE AUYi 4 : Desserte par les réseaux

- **Eau** : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement** :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

● Eaux usées

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative.

- **Réseaux** :

Les réseaux sont, dans la mesure du possible, enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

ARTICLE AUYi 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUYi 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

La marge de reculement est de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2.

ARTICLE AUYi 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, la longueur de la construction en limite séparative ne devra pas excéder 6 mètres de profondeur et 3 mètres de hauteur à l'égout du toit. Un dépassement de 1 mètre maximum peut être autorisé pour les pignons implantés en limites.

ARTICLE AUYi 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUYi 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE AUYi 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres maximum sous sablière. Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE AUYi 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

- Les établissements à usage commercial, artisanal et industriel :

Un règlement sera ultérieurement établi pour réglementer l'aspect extérieur de ces bâtiments lors de l'aménagement des zones d'activités.

- Les constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées au bâtiment à vocation économique sauf cas de nuisances excessives.

ARTICLE AUYi 12 : Stationnement

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

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

- Habitations :

1 place de stationnement par logement

- Commerces, bureaux :

1 place de stationnement pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par pièce de travail,

- Entrepôts, usines, établissements artisanaux :

1 place de stationnement par poste de travail.

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

Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE AUYi 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres doivent être aménagés, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUYi 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucun Coefficient d'Occupation du Sol n'est fixé dans cette zone.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à satisfaire les besoins à moyen et long termes en terrains urbanisables pour l'habitat, les commerces et les services.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par modification du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : toutes constructions excepté les ouvrages publics et les installations d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements le permet : les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ou de services publics et leurs annexes qui ne pourraient être, pour des considérations techniques, localisés à l'extérieur de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUYi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUYi est destinée à satisfaire les besoins à moyen et long termes en terrains urbanisables pour l'activité industrielle, artisanale et commerciale.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par modification du PLU, après réalisation de l'autoroute et de l'échangeur.

Dans cette zone s'appliqueront les dispositions du PPRI.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUYi 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : toutes constructions excepté les ouvrages publics et les installations d'intérêt général.

ARTICLE 2AUYi 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, s'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements le permet : les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ou de services publics et leurs annexes qui ne pourraient être, pour des considérations techniques, localisés à l'extérieur de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUYi 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUYi 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2AUYi 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

ARTICLE 2AUYi 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUYi 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol excepté celles autorisées à l'article 2 ci-après :

- les constructions d'habitation autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage :
 - d'artisanat
 - de bureaux et de services
 - industriel
 - d'entrepôts
 - hôtelier
 - les parcs d'attraction
- les caravanes isolées, mobil homes et habitations légères de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning
- les installations classées autres que celles liées à l'agriculture
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sous réserve de compatibilité avec les milieux environnants, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et les installations liées à l'activité agricole et viticole.
- les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

- Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Assainissement :

L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximum des constructions

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne devront pas dépasser R+1+combles.

ARTICLE A 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

● Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux autorisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes :

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), qu'il s'agisse d'habitations neuves ou d'extensions, d'autres formes architecturales pourront être admises, ainsi que d'autres matériaux, à condition de les intégrer dans le paysage et de s'inscrire dans une démarche globale développée par ailleurs. Les capteurs solaires seront intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

La justification du projet énergétique et l'intégration dans l'environnement devront être développés dans les documents à fournir pour l'instruction : PCMI4 ; PCMI6 ; PCMI14 ; PCMI16.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue, y compris le portail qui devra également être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE A 12 : Stationnement

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

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classes

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

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

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.130 doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comporte :

- *un secteur Ng où sont autorisés le stationnement des caravanes et les constructions nécessaires à l'aménagement des terrains prévus à l'article L 441-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite de 70 m² de SHOB.*
- *un secteur Ni où s'appliquent les prescriptions du PPRI.*
- *un secteur Np de protection du patrimoine.*
- *un secteur Ns réservé aux équipements sportifs et de loisir.*

SECTION 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations sauf les ouvrages d'intérêt général, de services publics et les reconstructions après sinistre, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 ci-après ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, sont autorisés :

● Dans l'ensemble de la zone sous réserve de compatibilité avec le PPRI :

- l'extension mesurée des annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU sans excéder 30% de SHOB.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas excéder 30 % de la surface hors-œuvre nette existante à la date d'approbation du P.L.U
- le changement de destination des constructions existantes
- les piscines

● Dans le secteur Ng :

Le stationnement des caravanes et les constructions nécessaires à l'aménagement des terrains prévus à l'article L.443-3 du Code de l'Urbanisme dans la limite de 70 m² de SHOB.

● Dans le secteur Ni :

Les occupations du sol autorisées par le règlement du PPRI.

● Dans le secteur Np :

Les démolitions soumises à autorisation et les reconstructions à l'identique.

● Dans le secteur Ns :

Les équipements sportifs (stade, courts de tennis, etc...), de loisirs, les terrains de camping et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des installations et au logement des personnes qui en assurent la surveillance

● Dans l'ensemble de la zone :

Les activités agricoles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès direct sur la RD 2 est interdit.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

- **Eau** : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement** : L'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et 12 mètres de l'axe de la chaussée des autres voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles dans les lotissements ou groupes d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et à condition que soient respectées les règles de sécurité.

Les constructions existantes, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

Toute clôture ou construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des canaux.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les baies des pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës ne doit pas excéder la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 m.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE N 10 : Hauteur maximum des constructions

- Constructions à usage d'équipement public : non réglementé.

- Autres constructions : Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser R+1+combles soit 9,50 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 : Protection des paysages et aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

• Les pentes de toits :

Pour les habitations, les toits à une seule pente sont interdits. Les pentes de toits devront être comprises entre 60% et 100%, excepté pour les coyaux.

Pour les annexes, les toits à une seule pente sont autorisés à condition que cette dernière soit accolée à l'habitation. Toutes les annexes devront avoir une pente minimum de 50%. Ces dispositions s'appliquent aux extensions et rénovations et, ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures piscines.

● Les matériaux utilisés :

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions principales comme des annexes seront : l'ardoise ou la tuile plate sans relief, de format comportant au moins 15 éléments au m². Les couleurs de couverture seront de teinte noire, brune ou rouge vieilli (à l'exception des tons panachés).

Pour le choix des teintes de façades en crépis ou en bois, un nuancier disponible en mairie répertorie les couleurs autorisées. Pour les constructions bois, la couleur naturelle est autorisée. Pourront être acceptés des couleurs plus soutenues dans certaines limites de surfaces pour introduire un élément décoratif.

● Les constructions innovantes :

Pour les constructions innovantes en matière de développement durable (maison bioclimatique, bâtiment basse consommation, maison passive), d'autres pentes de toits pourront être admises (pouvant aller jusqu'au toit terrasse : toit végétalisé par exemple) sans excéder 40% de l'ensemble, ainsi que d'autres matériaux, à condition de les intégrer dans le paysage et de s'inscrire dans une démarche globale développée par ailleurs. Les capteurs solaires seront de préférence intégrés dans le toit pour les constructions neuves.

● Les clôtures :

En ce qui concerne les clôtures, elles ne devront pas dépasser deux mètres sur les limites séparatives et 1m60 en façade sur rue. Le portail devra être en harmonie avec le reste de la construction. Pour les haies végétales, une étude informant sur les espèces locales est disponible en mairie afin d'encourager les haies mixtes plus riches écologiquement.

L'enduit des clôtures doit être identique à celui de la maison. Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur.

ARTICLE N 12 : Stationnement

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

ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

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

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.130 doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles 1 à 13 ci-dessus.