

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3a – Règlement

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	29/06/16	26/11/18	03/02/20
Modification Simplifiée n°1	20/02/20	-	21/10/20
Modification Simplifiée n°2	10/12/20	-	25/03/21
Révision	09/06/23	XX/01/26	

Le Maire,  
Jean-Pierre FAUX

# S O M M A I R E

<b>Titre 1 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.....</b>	<b>3</b>
Sous-Titre 1 – Règles applicables à la zone Ua.....	4
Sous-Titre 2 – Règles applicables à la zone Ub.....	18
Sous-Titre 3 – Règles applicables à la zone Uc.....	30
Sous-Titre 4 – Règles applicables aux zones Ue.....	42
Sous-Titre 5 – Règles applicables aux zones Uy.....	50
<b>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à Urbaniser.....</b>	<b>58</b>
Sous-Titre 1 – Règles applicables aux zones 1AU.....	59
Sous-Titre 2 – Règles applicables aux zones 2AU.....	70
<b>Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.....</b>	<b>74</b>
Règles applicables aux zones A.....	75
<b>Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles.....</b>	<b>87</b>
Règles applicables aux zones N.....	88

**TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

## **Sous-Titre 1 – Règles applicables à la zone Ua**

La zone Ua couvre les tissus urbains resserrés et historiques du village, à savoir le bourg de Narcastet.

Elle comprend essentiellement des constructions anciennes à usage d'habitation, édifiées partiellement ou intégralement à l'alignement des rues. Ces secteurs, significativement, présentent une morphologie urbaine caractéristique des tissus anciens régionaux : parcellaire étroit en lanières, rue fortement structurée par la succession des alignements de murs pignons et de murs de clôture.

Les règles prescrites dans le présent chapitre s'attachent à préserver les qualités urbaines et architecturales qui caractérisent ces ensembles patrimoniaux.

La zone Ua comprend un secteur exposé au risque inondation (trame sur le plan de zonage) qui présente un risque d'inondation et qui renvoie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) situé en annexe.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Ua1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	autorisées
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	autorisées
	<i>restauration</i>	interdites
	<i>commerce de gros</i>	interdites
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	autorisées
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i>	interdites
	<i>cinéma</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites
	<i>entrepôt</i>	
	<i>bureau</i>	autorisées
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>	

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1d)
Eoliennes	interdites
Centrales photovoltaïques au sol	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

#### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

d) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

## ARTICLE Ua2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE Ua3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est fixé une marge de reculement de 5 m en tout point par rapport à l'alignement de la RD37.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

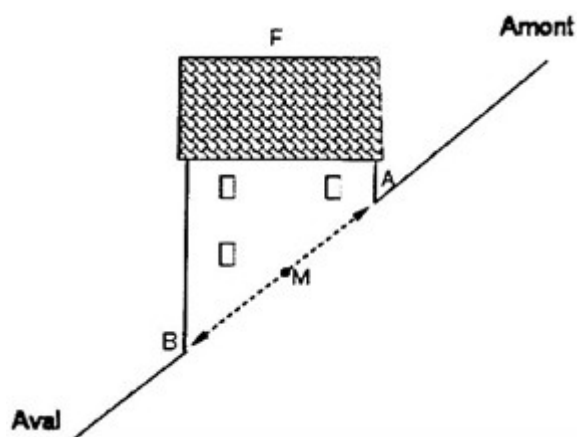
## ARTICLE Ua4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

## ARTICLE Ua5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant d'éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Dans les zones soumises au risque inondation le sol naturel est la cote de référence telle qu'elle est définie au PPRI.

Si la construction se situe dans une pente supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée entre le faîtage F et le sol naturel au point M.



Le point M est le milieu du segment [AB] :

- A étant le point de contact du sol naturel au plus haut de la pente avec le mur amont de la construction avant éventuels affouillements et exhaussements.
- B étant le point de contact du sol naturel au plus bas de la pente avec le mur aval de la construction avant d'éventuels affouillements et exhaussements.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 10 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE Ua6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

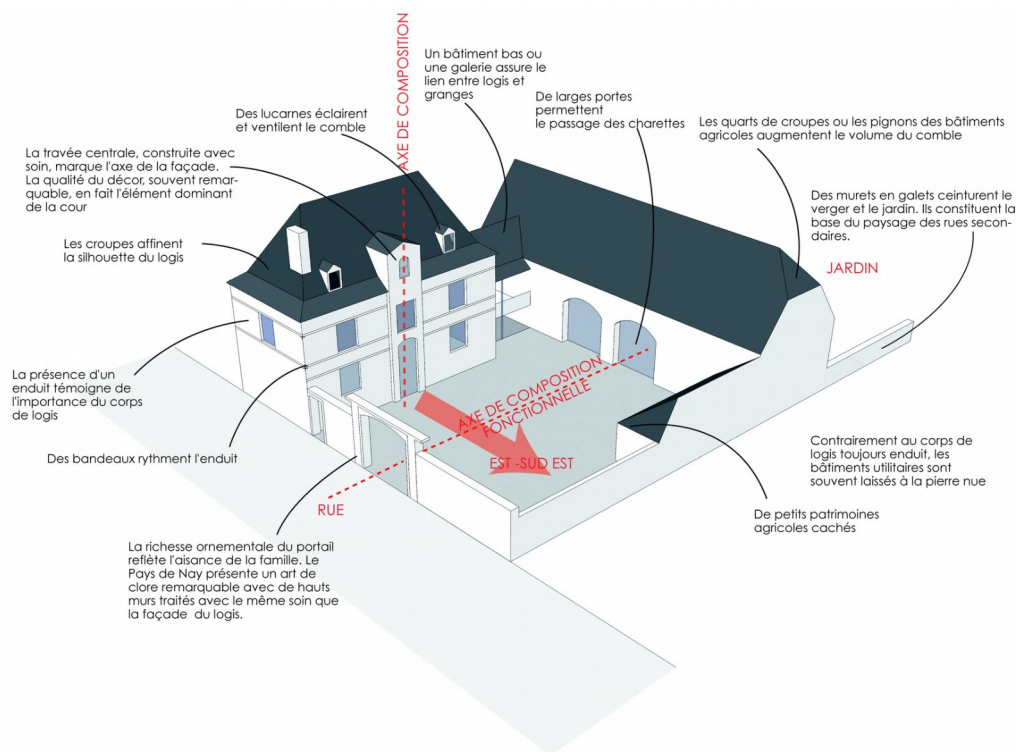
### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions pour le bâti ancien et traditionnel et ses extensions**

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition de façade, aspect des matériaux. L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

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



Dans l'hypothèse de modification de façades, notamment pour les locaux commerciaux, la composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée. Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite. Les split et autres appareils de climatisation ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques adjacentes.

En présence d'une maçonnerie en pierre, la maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originale.

En présence d'une maçonnerie en galet enduite, l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle NHL. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge.

En présence d'une maçonnerie en parpaing ou, briques, la façade devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade et pourront s'inspirer du nuancier du cahier de recommandations « les façades » de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay. Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

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

remplacés à l'identique.

Les fenêtres doivent être dotées de volets à battants à barres et écharpes, quand bien même elles seraient équipées de volets roulants. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Les couvertures existantes réalisées en tuiles plates et mécaniques ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art (formes et pentes d'origine). Les immeubles dotés de ces couvertures doivent être restaurés, entretenus et modifiés avec ce même dispositif. La réparation ou la restitution des couvrements des constructions qui seraient couverts, en tuiles plates, en tuiles à emboîtement (type tuiles mécanique) dès leur origine, est autorisée (cas des bâtiments annexes, granges). Le métal, essentiellement cuivre ou zinc ou aluminium, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers. L'usage, en couverture apparente, du chaume, de la tôle ondulée, de matériaux bitumineux est interdit. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits; ils seront posés dans le sens de la pente et être axés sur les baies des façades. Leur nombre est limité en quantité en fonction de la dimension de l'immeuble (2 ouvertures pour les pans de toiture dont l'égout fait moins de 10,00 m linéaire, 1 châssis supplémentaire par tranche 10 mètres de toiture au-dessus de 10,00 m). Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, ou être en ardoise naturelle ou tuile et mécaniques, ou en matériaux en ayant la teinte, l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Les couvertures non vitrées devront être de la même couleur que la construction principale.

### **Dispositions pour les nouvelles constructions ou constructions récentes**

L'aspect des bâtiments **doit être inspiré** des constructions traditionnelles du bourg ancien (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture).

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

Les façades seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés. Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse. Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre. Les enduits seront adaptés pourront s'inspirer du nuancier proposé par le Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement des Pyrénées Atlantiques. Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

Ouvertures dans les murs : Les appuis des baies ne doivent pas être saillants. Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures. Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle

contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2, 3 ou 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %.

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles, ou tuiles plates et mécaniques ou en matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Le faitage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge. Les bacs acier sont interdits sur le corps de logis principal. De même, les annexes pourront être couvertes du même matériau que l'habitation principale. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits; ils seront posés dans le sens de la pente et être axés sur les baies des façades.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier pour la toiture du corps de bâtiment principal.

L'implantation des extracteurs de ventilation mécanique contrôlée n'est pas autorisée sur les façades des constructions donnant sur la voie publique. Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

## **Clôtures**

En bordure des emprises publiques dans le tissu ancien, la hauteur d'une clôture sera limitée à 2 mètres. Des hauteurs plus importantes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée en remplacement ou en prolongement d'un mur de clôture en galets appareillés préexistant sur la parcelle ou sur la parcelle riveraine,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier et explicite,
- lorsque la clôture fait soutènement.

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peut être surmontés

d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

En limite séparative, seules pourront être autorisées les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, ou gris anthracite. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 1,80 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures existantes en matériaux traditionnels devront être conservées.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

Les pilastres des portails existants devront être conservés en l'état ou à défaut recréés en conservant les volumes d'origine et les éléments de modénature (boules, cornes d'abondance...). Les portails seront en métal, bois, PVC, aluminium. L'aspect naturel du bois est à proscrire. Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces murs de clôtures.

Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

### **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

Les toitures terrasses sont autorisées pour l'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### **Règle alternative :**

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise. Les couvertures non vitrées devront être de la même couleur que la construction principale.

## ARTICLE Ua7 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 50 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens. De même, il ne sera exigé qu'une place pour les logements collectifs de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ainsi que pour les logements collectifs inclus dans une résidence pour personnes âgées.

Pour les autres bâtiments, il sera exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher même si dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens dont le terrain d'assiette ne dispose pas d'espaces libres suffisants.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

## ARTICLE Ua8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, bouleau, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, non compris voies et aires de stationnement.

## **ARTICLE Ua9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque..).

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE Ua10 – ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ua11 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de construction, débourbeur – deshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les lotissements, l'aménageur devra alimenter le réseau d'éclairage public par une source de production d'énergies renouvelables (prioritairement photovoltaïques).

## **Sous-Titre 2 – Règles applicables à la zone Ub**

La zone Ub est un secteur d'extension urbaine destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme, avec notamment la présence d'un réseau public d'assainissement.

La zone Ub comprend un secteur exposé au risque inondation (trame sur le plan de zonage) qui présente un risque d'inondation et qui renvoie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) situé en annexe.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Ub1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	interdites
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	autorisées
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
	<i>restauration</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
	<i>commerce de gros</i>	autorisées
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i> <i>hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>cinéma</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>salles d'art et de spectacles</i> <i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1e)
	<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites
	<i>entrepôt</i>	admis sous conditions (cf. Art 1f)
	<i>bureau</i>	autorisées
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>	

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>	interdites	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...		
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous conditions (cf. Art 1g)
Affouillements et exhaussements de sols		admis sous conditions (cf. Art 1h)
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		interdites
Eoliennes		
Centrales photovoltaïques au sol		

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

#### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" à condition qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le fonctionnement urbain (coiffeur, ambulances, taxis, objets d'art...) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "restauration" et "commerce de gros" à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou

égale à 150 m<sup>2</sup> ;

e) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

f) sont admises les constructions des sous-destinations "entrepôt" à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

g) sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...) ;

h) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

## ARTICLE Ub2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

### Règle alternative :

En zone Ub, et nonobstant les articles 1 et 2, sont également admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations "exploitation agricole", "artisanat et commerce de détail", « restauration » et « industrie » à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de

plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE Ub3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est fixé une marge de reculement de 5 m en tout point par rapport à l'alignement de la RD37.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

### **ARTICLE Ub4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

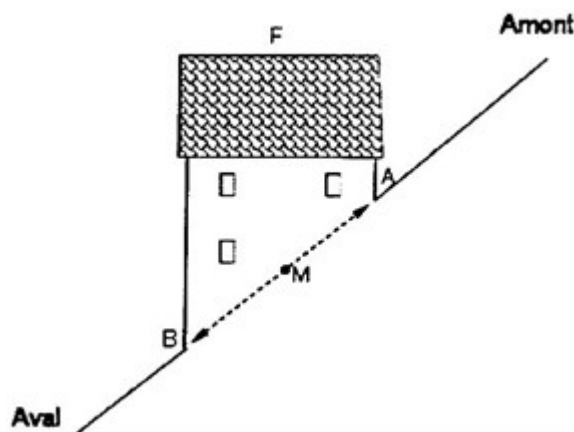
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **ARTICLE Ub5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faitage et le sol naturel avant d'éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Dans les

zones soumises au risque inondation le sol naturel est la cote de référence telle qu'elle est définie au PPRI.

Si la construction se situe dans une pente supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée entre le faîtage F et le sol naturel au point M.



Le point M est le milieu du segment [AB] :

– A étant le point de contact du sol naturel au plus haut de la pente avec le mur amont de la construction avant éventuels affouillements et exhaussements.

– B étant le point de contact du sol naturel au plus bas de la pente avec le mur aval de la construction avant d'éventuels affouillements et exhaussements.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 10 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE Ub6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de

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

L'aspect des bâtiments **doit être inspiré** des constructions traditionnelles du bourg ancien (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture).

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

Les façades seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés. Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse. Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre. Les enduits seront adaptés pourront s'inspirer du « nuancier du cahier de recommandations « les façades » de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay ». Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

Ouvertures dans les murs : Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures. Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2, 3 ou 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %.

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles, ou tuiles plates et mécaniques ou en matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge. Les bacs acier sont interdits sur le corps de logis principal. De même, les annexes pourront être couvertes du même matériau que l'habitation principale. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits; ils seront posés dans le sens de la pente et être axés sur les baies des façades.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier pour la toiture du corps de bâtiment principal.

L'implantation des extracteurs de ventilation mécanique contrôlée n'est pas autorisée sur les

façades des constructions donnant sur la voie publique. Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

## **Clôtures**

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peut être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas où le mur de clôture prend appui sur un mur traditionnel ou un mur de soutènement pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie.

En limite séparative, seules pourront être autorisées les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, ou gris anthracite. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 1,80 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures existantes en matériaux traditionnels devront être conservées.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, gris anthracite ou blanc.

Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

## **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

Les toitures terrasses sont autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### **Règle alternative :**

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

## **ARTICLE Ub7 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 50 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens. De même, il ne sera exigé qu'une place pour les logements collectifs de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ainsi que pour les logements collectifs inclus dans une résidence pour personnes âgées.

Pour les autres bâtiments, il sera exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher même si dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens dont le terrain d'assiette ne dispose pas d'espaces libres suffisants.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

## **ARTICLE Ub8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, non compris voies et aires de stationnement.

## **ARTICLE Ub9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque..).

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ub10 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ub11 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de construction, débourbeur – deshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les lotissements, l'aménageur devra alimenter le réseau d'éclairage public par une source de production d'énergies renouvelables (prioritairement photovoltaïques).

## **Sous-Titre 3 – Règles applicables à la zone Uc**

La zone Uc est un secteur urbain à vocation d'habitat correspondant aux villages situés en dehors du bourg.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme. Ces secteurs sont en assainissement autonome.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Uc1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	interdites
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	autorisées
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
	<i>restauration</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
	<i>commerce de gros</i>	autorisées
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i> <i>hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>cinéma</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>salles d'art et de spectacles</i> <i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1e)
	<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites
	<i>entrepôt</i>	admis sous conditions (cf. Art 1f)
	<i>bureau</i>	autorisées
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>	

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>	interdites	
Campings et parcs résidentiels de loisirs		
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...		
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous conditions (cf. Art 1g)
Affouillements et exhaussements de sols		admis sous conditions (cf. Art 1h)
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		interdites
Eoliennes		
Centrales photovoltaïques au sol		

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

#### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" à condition qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le fonctionnement urbain (coiffeur, ambulances, taxis, objets d'art...) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "restauration" et "commerce de gros" à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou

égale à 150 m<sup>2</sup> ;

e) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

f) sont admises les constructions des sous-destinations "entrepôt" à condition que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

g) sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement urbain (exemple : réparation automobile, pressing, station-service, climatisation et chauffage collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert...) ;

h) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

## ARTICLE Uc2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE Uc3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

### **ARTICLE Uc4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

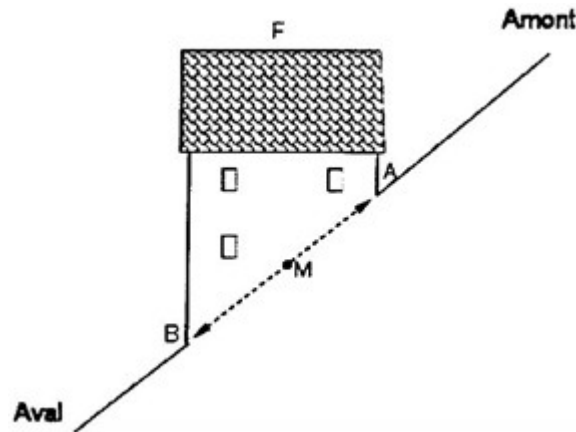
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement individuel serait implanté à l'arrière d'une habitation, la construction d'une limite séparative à l'autre sera interdite. Un recul correspondant au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sera observé au minimum sur l'une ou l'autre des limites séparatives pour préserver un accès depuis la voie publique.

### **ARTICLE Uc5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant d'éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Dans les zones soumises au risque inondation le sol naturel est la cote de référence telle qu'elle est définie au PPRI.

Si la construction se situe dans une pente supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée entre le faîtage F et le sol naturel au point M.



Le point M est le milieu du segment [AB] :

- A étant le point de contact du sol naturel au plus haut de la pente avec le mur amont de la construction avant éventuels affouillements et exhaussements.
- B étant le point de contact du sol naturel au plus bas de la pente avec le mur aval de la construction avant d'éventuels affouillements et exhaussements.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 10 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## ARTICLE Uc6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales

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

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

(notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture).

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

Les façades seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés. Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse. Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre. Les enduits seront adaptés pour s'inspirer du nuancier du cahier de recommandations « les façades » de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay. Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

Ouvertures dans les murs : Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures. Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2, 3 ou 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %.

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles, ou tuiles plates et mécaniques ou en matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge. Les bacs acier sont interdits sur le corps de logis principal. De même, les annexes pourront être couvertes du même matériau que l'habitation principale. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits; ils seront posés dans le sens de la pente et être axés sur les baies des façades.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier pour la toiture du corps de bâtiment principal.

L'implantation des extracteurs de ventilation mécanique contrôlée n'est pas autorisée sur les façades des constructions donnant sur la voie publique. Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

## **Clôtures**

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peut être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas où le mur de clôture prend appui sur un mur traditionnel ou un mur de soutènement pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie.

En limite séparative, seules pourront être autorisées les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, ou gris anthracite. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 1,80 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures existantes en matériaux traditionnels devront être conservées.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, gris anthracite ou blanc.

Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

## **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

Les toitures terrasses sont autorisées pour l'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### **Règle alternative :**

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées doivent être de couleur ardoise. Les couvertures non vitrées devront être de la même couleur que la construction principale.

## **ARTICLE Uc7 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 50 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens. De même, il ne sera exigé qu'une place pour les logements collectifs de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ainsi que pour les logements collectifs inclus dans une résidence pour personnes âgées.

Pour les autres bâtiments, il sera exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher même si dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens dont le terrain d'assiette ne dispose pas d'espaces libres suffisants.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

## **ARTICLE Uc8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être

maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, non compris voies et aires de stationnement.

## **ARTICLE Uc9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque..).

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE U<sub>c</sub>10 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Uc11 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de construction, débourbeur – deshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître

d'ouvrage.

Dans les lotissements, l'aménageur devra alimenter le réseau d'éclairage public par une source de production d'énergies renouvelables (prioritairement photovoltaïques).

## **Sous-Titre 4 – Règles applicables aux zones Ue**

La zone Ue est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics, ou collectifs, aux activités de service public, ainsi qu'aux activités touristiques et de loisirs (centre équestre), dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ue comprend un secteur Uegv destiné à l'accueil des gens du voyage.

La zone Ue comprend un secteur exposé au risque inondation (trame sur le plan de zonage) qui présente un risque d'inondation et qui renvoie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) situé en annexe.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites dans l'ensemble des zones Ue, Uei et Uegv les occupations et utilisations du sol non directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif, de service public, ou touristiques ainsi que les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ue2.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Ue1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

		Zone Ue	Secteur Ue <sub>gv</sub>	
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Cf sous-destinations		
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)	interdites	
	<i>exploitation forestière</i>	interdites		
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations	
Sous-destinations	<i>logement</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)	admis sous conditions (cf. Art 1g)	
	<i>hébergement</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)	interdites	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations	
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	interdites	interdites	
	<i>restauration</i>			
	<i>commerce de gros</i>			
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	autorisées		
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i>	interdites		
	<i>cinéma</i>			
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations	
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées	interdites	
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
	<i>salles d'art et de spectacles</i>			
	<i>équipements sportifs</i>			
	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1e)		admis sous conditions (cf. Art 1h)
	<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>		Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites	interdites	
	<i>entrepôt</i>			
	<i>bureau</i>	autorisées		
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>			

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>			
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdites	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...			
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		admis sous conditions (cf. Art 1c)	
Affouillements et exhaussements de sols		admis sous conditions (cf. Art 1f)	admis sous conditions (cf. Art 1f)
Eoliennes		interdites	interdites
Centrales photovoltaïques au sol			

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions de la sous-destination "exploitation agricole", et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à condition qu'elles soient liées à l'exploitation du centre équestre existant sur le site de la zone Ue ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "logement", "hébergement" à condition qu'il s'agisse soit d'habitat à vocation sociale (tous logements dits aidés), de logements liés aux équipements socio-éducatifs présents sur le secteur (gardiennage, personnel du site, hébergement des bénéficiaires...) ;

e) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

f) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

g) sont admises en secteur Uegv les constructions de la sous destination « logement » liées à l'aménagement d'une aire des Gens du Voyage dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur.

h) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions qu'il s'agisse exclusivement de l'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

## ARTICLE Ug2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
  - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE Ue3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est fixé une marge de reculement de 5 m en tout point par rapport à l'alignement de la RD37.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

#### **ARTICLE Ue4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement individuel serait implanté à l'arrière d'une habitation, la construction d'une limite séparative à l'autre sera interdite. Un recul correspondant au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sera observé au minimum sur l'une ou l'autre des limites séparatives pour préserver un accès depuis la voie publique.

#### **ARTICLE Ue5 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère des bâtiments et de l'environnement paysager. Elles pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### **Architecture et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

## ARTICLE Ue6 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 50 mètres.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

## ARTICLE Ue7 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, non compris voies et aires de stationnement.

## **ARTICLE Ue8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque..).

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Ue9 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la

voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

## **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Ue10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

## **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de construction, débourbeur – deshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

## **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés par une source de production d'énergies renouvelables (prioritairement photovoltaïques).

## **Sous-Titre 5 – Règles applicables aux zones Uy**

Extrait du rapport de présentation : « La zone Uy est destinée à recevoir des activités économiques».

Elle correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Uy comprend un secteur exposé au risque inondation (trame sur le plan de zonage) qui présente un risque d'inondation et qui renvoie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) situé en annexe.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE Uy1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	autorisées
	<i>restauration</i>	
	<i>commerce de gros</i>	
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	interdites
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i> <i>cinéma</i>	
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites
	<i>salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	
Sous-destinations	<i>industrie</i>	autorisées
	<i>entrepôt</i>	
	<i>bureau</i>	
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>	

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	autorisées
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admis sous conditions (cf. Art 1d)
Affouillements et exhaussements de sols	interdites
Eoliennes	
Centrales photovoltaïques au sol	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

#### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

d) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;

## ARTICLE Uy2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

Règle alternative :

En zone Uy, et nonobstant les articles 1 et 2, sont également admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations "logement" à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE Uy3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est fixé une marge de reculement de 5 m en tout point par rapport à l'alignement de la RD37.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

#### **ARTICLE Uy4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE Uy5 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère des bâtiments et de l'environnement paysager. Elles pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### **Architecture et économie d'énergie**

La mise en place de nouvelles énergies, adaptées à la configuration des bâtiments industriels ou artisanaux est recommandée.

#### **ARTICLE Uy6 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Il sera exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher même si dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens dont le terrain d'assiette ne dispose pas d'espaces libres suffisants. Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

## **ARTICLE Uy7 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

## **ARTICLE Uy8 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque...).

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE Uy9 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

## **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE Uy10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

## **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de construction, débourbeur – deshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

## **Réseaux électriques et télécommunication**

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés par une source de production d'énergies renouvelables (prioritairement photovoltaïques).

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER**

## **Sous-Titre 1 – Règles applicables aux zones 1AU**

La zone 1AU est une zone non équipées destinée à être aménagée à court ou moyen terme. Elle correspond à des secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Son aménagement devra être compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 1AU1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c) admis sous conditions (cf. Art 1c)
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
	<i>restauration</i>	interdites
	<i>commerce de gros</i>	
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i> <i>cinéma</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites
	<i>salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1e)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	
Sous-destinations	<i>industrie</i> <i>entrepôt</i> <i>bureau</i> <i>centre de congrès et d'exposition</i>	interdites

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1f)
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites
Eoliennes	
Centrales photovoltaïques au sol	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

#### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "logement" et "hébergement" » à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone tel qu'il est matérialisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "artisanat et commerce de détail" « activités de services avec accueil de clientèle » à condition qu'il s'agisse d'activités artisanales compatibles avec le fonctionnement urbain (coiffeur, ambulances, taxis, objets

d'art...) et que leur surface de plancher totale, à l'échelle du terrain, soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

e) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

f) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

## ARTICLE 1AU2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 1AU3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est fixé une marge de reculement de 5 m *en tout point* par rapport à l'alignement de la RD37.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

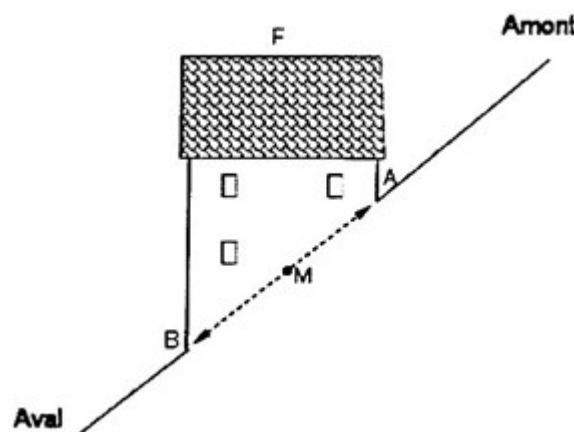
#### **ARTICLE 1AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE 1AU5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtiage et le sol naturel avant d'éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Dans les zones soumises au risque inondation le sol naturel est la cote de référence telle qu'elle est définie au PPRI.

Si la construction se situe dans une pente supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée entre le faîtiage F et le sol naturel au point M.



Le point M est le milieu du segment [AB] :

– A étant le point de contact du sol naturel au plus haut de la pente avec le mur amont de la construction avant éventuels affouillements et exhaussements.

– B étant le point de contact du sol naturel au plus bas de la pente avec le mur aval de la construction avant d'éventuels affouillements et exhaussements.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## ARTICLE 1AU6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

L'aspect des bâtiments **doit être inspiré** des constructions traditionnelles du bourg ancien (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture).

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

Les façades seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés. Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse. Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre. Les enduits seront adaptés pour s'inspirer du nuancier du cahier de recommandations « les façades » de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Ouvertures dans les murs : Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés

en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures. Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2, 3 ou 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %.

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles, ou tuiles plates et mécaniques ou en matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge. Les bacs acier sont interdits sur le corps de logis principal. De même, les annexes pourront être couvertes du même matériau que l'habitation principale. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits; ils seront posés dans le sens de la pente et être axés sur les baies des façades.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier pour la toiture du corps de bâtiment principal.

L'implantation des extracteurs de ventilation mécanique contrôlée n'est pas autorisée sur les façades des constructions donnant sur la voie publique. Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

## **Clôtures**

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas où le mur de clôture prend appui sur un mur traditionnel ou un mur de soutènement pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie.

En limite séparative, seules pourront être autorisées les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, ou gris anthracite. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 1,80 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures existantes en matériaux traditionnels devront être conservées.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, gris anthracite ou blanc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

Les toitures terrasses sont autorisées pour l'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### **Règle alternative :**

Les annexes ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées devront être de la même couleur que la construction principale.

## **ARTICLE 1AU7 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 50 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter

l'imperméabilisation des sols.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, le nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite devra être conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

Il sera exigé un minimum de 2 places par logements réalisé sur la parcelle. Toutefois, il ne sera exigé qu'une place pour les logements collectifs de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de planchers ainsi que pour les logements collectifs inclus dans une résidence pour personnes âgées.

## **ARTICLE 1AU8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (voir liste en annexe du règlement) et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent

à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine, non compris voies et aires de stationnement.

## **ARTICLE 1AU9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque..).

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AU10 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité

publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

## **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cadre d'aménagement de lotissements, zones d'aménagement concerté ou de zones résidentielles, des voies internes devront être créées conformément aux prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur lorsqu'il en existe.

Les opérations groupées de constructions à usage d'habitation devront intégrer la réalisation de liaisons douces (piéton et/ou cycliste) en direction des lieux de vie et de centralité de la commune.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AU12 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de constructions, débourbeur – déshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mise en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment publique.

### **Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

Les nouveaux aménagements prendront en compte le passage des fourreaux pour la fibre optique conformément aux normes en vigueur.

Dans les lotissements, l'aménageur devra alimenter le réseau d'éclairage public par une source de production d'énergies renouvelables (prioritairement photovoltaïques).

## **Sous-Titre 2 – Règles applicables aux zones 2AU**

Extrait du rapport de présentation : «*La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagées à moyen ou à long terme.*

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera réalisée dans le cadre d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation sur la période 2035-2045, afin d'assurer la mise en œuvre progressive du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

### **CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 2AU1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS**

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i> <i>restauration</i> <i>commerce de gros</i> <i>activités de service avec accueil de clientèle</i> <i>hébergement hôtelier et touristique</i> <i>cinéma</i>	interdites
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites
Sous-destinations	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
Sous-destinations	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> <i>salles d'art et de spectacles</i> <i>équipements sportifs</i> <i>autres équipements recevant du public</i>	interdites
Sous-destinations	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	
Sous-destinations	<i>industrie</i> <i>entrepôt</i> <i>bureau</i> <i>centre de congrès et d'exposition</i>	interdites

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1e)
Eoliennes	interdites
Centrales photovoltaïques au sol	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

#### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "locaux techniques et industriels des administrations et assimilés" à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions qu'il ne s'agisse que d'aires de stationnement liées à l'aménagement futur de la zone ;

e) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

## ARTICLE 2AU2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

## CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 2AU3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est fixé une marge de reculement de 5 m en tout point par rapport à l'alignement de la RD37.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

## **ARTICLE 2AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## Règles applicables aux zones A

Extrait du rapport de présentation : « La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone un secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel peuvent être autorisés des constructions sous réserve de conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A comprend un secteur exposé au risque inondation (trame sur le plan de zonage) qui présente un risque d'inondation et qui renvoie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) situé en annexe.

## CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

		Zone A	Zone Ah
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Cf sous-destinations	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)	interdites
	<i>exploitation forestière</i>	interdites	
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>logement</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)	admis sous conditions (cf. Art 1j)
	<i>hébergement</i>	interdites	interdites
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	interdites	interdites
	<i>restauration</i>		
	<i>commerce de gros</i>		
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	admis sous conditions (cf. Art 1e)	
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i>	admis sous conditions (cf. Art 1f)	
	<i>cinéma</i>	interdites	
<b>Destination</b>	<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites	interdites
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	admis sous conditions (cf. Art 1g)	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites	
	<i>salles d'art et de spectacles</i>		
	<i>équipements sportifs</i>		
	<i>autres équipements recevant du public</i>		
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites	interdites
	<i>entrepôt</i>		
	<i>bureau</i>		
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>		

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>		
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	autorisées	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	interdites	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admis sous conditions (cf. Art 1h)	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1i)	admis sous conditions (cf. Art 1i)
Eoliennes	interdites	interdites
Centrales photovoltaïques au sol		
Activités équestres (barns, boxes, manèges...)	admis sous conditions (cf. Art 1c)	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations "exploitation agricole" et les activités équestres à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ;

d) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations « logement » aux conditions cumulatives :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture...);

- que la surface de plancher de la construction soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

- qu'il existe déjà, sur le terrain, une ou plusieurs constructions de la sous-destination "exploitation agricole" ;

e) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations “activités de service avec accueil de clientèle” à condition qu’elles soient accessoires à l’activité agricole ou dans le prolongement de l’acte de production (transformation ou vente des productions issues de l’exploitation) ;

f) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations “hébergement hôtelier et touristique” à condition qu’il s’agisse d’activités d’accueil touristique situées sur l’exploitation et sous forme de gîtes ruraux, chambres d’hôtes, camping à la ferme et auberge à la ferme ;

g) sont admises les constructions des sous-destinations “locaux techniques et industriels des administrations et assimilés” à condition qu’elles ne soient pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;

h) sont admises en zone A les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement à condition qu’elles soient nécessaires à l’exercice d’une activité agricole ou à la production d’énergie d’origine renouvelable (unité de méthanisation, éolienne...)

i) sont admises les affouillements et exhaussements du sol à condition qu’ils soient nécessaires à l’adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone, à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ou à l’exploitation des terres agricoles

j) sont admises dans le secteur Ah les constructions liées à la sous-destination « logement » dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d’emprise au sol

## ARTICLE A2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d’une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l’article 1 ;

- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l’article 1 ; ainsi :

- les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;

- les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;

- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l’article 1 ; dans ce cas :

- il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;

- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s’appliquer à l’échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n’est pas possible de l’augmenter via une extension, un changement de destination...

## Règle alternative :

En zone A et dans le secteur Ah sont également autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et de 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les piscines et annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE A3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres *en tout point* de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages ou installations liées aux services publics ou d'intérêt public.

### **ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement individuel serait implanté à l'arrière d'une habitation, la construction d'une limite séparative à l'autre sera interdite. Un recul correspondant au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sera observé au minimum sur l'une ou l'autre des limites séparatives pour préserver un accès depuis la voie publique.

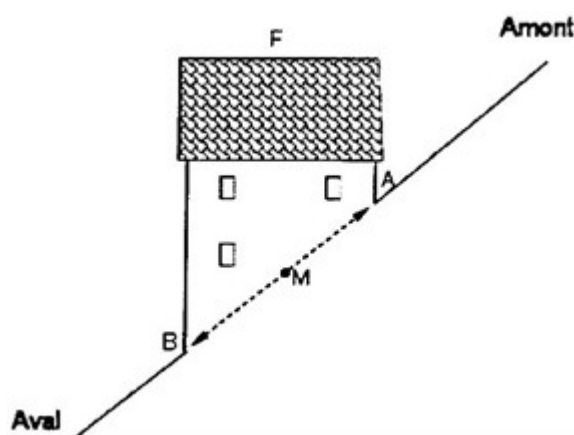
Il est rappelé que les installations d'élevage devront respecter des marges de reculement à proximité des cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.

## ARTICLE A5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Au sein de la zone A et du secteur Ah

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant d'éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Dans les zones soumises au risque inondation le sol naturel est la cote de référence telle qu'elle est définie au PPRI.

Si la construction se situe dans une pente supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée entre le faîtage F et le sol naturel au point M.



Le point M est le milieu du segment [AB] :

- A étant le point de contact du sol naturel au plus haut de la pente avec le mur amont de la construction avant éventuels affouillements et exhaussements.
- B étant le point de contact du sol naturel au plus bas de la pente avec le mur aval de la construction avant d'éventuels affouillements et exhaussements.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE A6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière.

### **Dispositions complémentaires relatives aux habitations**

L'aspect des bâtiments **doit être inspiré** des constructions traditionnelles du bourg ancien (notamment en ce qui concerne l'implantation, les volumes, l'organisation et l'ordonnancement des façades et le rapport à la clôture).

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

Les façades seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat, de ton clair Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés. Les constructions en pierres de taille ou de brique peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches

et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse. Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre. Les enduits seront adaptés pourront s'inspirer du nuancier du cahier de recommandations « les façades » de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay. Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

Ouvertures dans les murs : Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures. Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2, 3 ou 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %.

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles, ou tuiles plates et mécaniques ou en matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge. Les bacs acier sont interdits sur le corps de logis principal. De même, les annexes pourront être couvertes du même matériau que l'habitation principale. Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits; ils seront posés dans le sens de la pente et être axés sur les baies des façades.

En cas de rénovation de la toiture, le matériau de couverture pourra être le même que celui d'origine, à l'exception des bacs acier pour la toiture du corps de bâtiment principal.

L'implantation des extracteurs de ventilation mécanique contrôlée n'est pas autorisée sur les façades des constructions donnant sur la voie publique. Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes.

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,20 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peut être surmontés d'une grille, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas où le mur de clôture prend appui sur un mur traditionnel ou un mur de soutènement pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie.

En limite séparative, seules pourront être autorisées les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, ou gris anthracite. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 1,80 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures existantes en matériaux traditionnels devront être conservées.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, gris anthracite ou blanc.

Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

Les toitures terrasses sont autorisées pour l'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, représentant au maximum 20 % de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière.

### **Dispositions complémentaires relatives aux bâtiments agricoles**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

### **Règle alternative :**

Les annexes ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées devront être de la même couleur que la construction principale.

## ARTICLE A7 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

## ARTICLE A8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (voir liste en annexe du règlement) et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

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

La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute

construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

## **CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A9 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Elles auront une emprise minimum (chaussée, accotements, trottoirs,...) minimum de 8 mètres de large. La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;

- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## **ARTICLE A10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de constructions, débourbeur – déshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mise en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

## **Réseaux électriques et télécommunication**

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication sont à la charge du maître d'ouvrage.

**TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## Règles applicables aux zones N

La zone Naturelle regroupe les secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

La zone N comprend un secteur exposé au risque inondation (trame sur le plan de zonage) qui présente un risque d'inondation et qui renvoie aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) situé en annexe.

### CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE N1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>	interdites
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activités de service</b>	interdites
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>restauration</i>	
	<i>commerce de gros</i>	
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i> <i>cinéma</i>	
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites
	<i>salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	interdites
Sous-destinations	<i>industrie</i>	
	<i>entrepôt</i>	
	<i>bureau</i>	
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>	

<b>Autres activités, usages et affectations du sol</b>		interdites
Campings et parcs résidentiels de loisirs		
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol		
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...		
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)		
Affouillements et exhaussements de sols		admis sous conditions (cf. Art 1e)
Eoliennes		interdites
Centrales photovoltaïques au sol		

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

### Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises en zone N les constructions des sous-destinations "exploitation agricole" et "exploitations forestière" aux conditions cumulatives :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "locaux techniques et industriels des administrations et assimilés" à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

e) sont admises les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;

## ARTICLE N2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
  - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
  - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
  - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;

En outre, dans la partie du secteur N exposée au risque inondation (trame inondable sur le plan graphique de zonage) pour les extensions autorisées dans la zone, le premier niveau devra être implanté au minimum à la cote garantissant la sécurité des biens et des personnes face au risque inondation.

## **CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE N3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions devront être implantées en tout point à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics à l'exception des extensions de constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, ouvrages ou installations liées aux services publics ou d'intérêt public.

### **ARTICLE N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

### **ARTICLE N5 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère des bâtiments et de l'environnement paysager. Elles pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'un simple grillage.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. En cas de rénovation de bâti ancien, les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade et pourront s'inspirer du nuancier du cahier de recommandations « les façades » de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay.

### **Contemporain et économie d'énergie**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée.

### **Règle alternative :**

Les annexes ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les couvertures non vitrées devront être de la même couleur que la construction principale.

## **ARTICLE N6 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

## **ARTICLE N7 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (voir liste en annexe du règlement) et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

**- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :**

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**- Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), orme, bouleau, frêne,

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

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

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

L'ensemble des cours d'eau et ruisseaux, permanents ou temporaires, est protégé par des bandes non aedificandi de 6 mètres établies de part et d'autre de leurs berges. Toute construction, mur de clôture compris et, de manière générale, tout obstacle au libre écoulement des eaux est interdit dans ces bandes.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N8 – ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

## **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'une partie 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 (pompiers, véhicule de secours, facteur,...).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :

- les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## **ARTICLE N9 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

### **Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **Eaux pluviales**

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol devront respecter les prescriptions applicables à la zone concernée par le zonage des eaux pluviales jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme et notamment en ce qui concerne les règles de constructions, débourbeur – déshuileur, l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales et les zones à forte pente.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mise en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ainsi que pour toute construction de bâtiment publique.

# LEXIQUE DU REGLEMENT DU PLU DE NARCASTET

## 1. DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

### 1. Exploitation agricole ou forestière (destination)

#### 1.1. Exploitation agricole (sous destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination logement.

#### 1.2 Exploitation forestière (sous destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination logement.

### 2. Habitation (destination)

#### 2.1 Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination Hébergement

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

## **2.2 Hébergement**

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)...

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

## **3. Commerce et activité de service (destination)**

### **3.1 Artisanat et commerce de détail**

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont

automobiles, deux-roues...) qui sont ou non fabriqués sur place ;

- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés...) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination Industrie.

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination Commerce de gros.

### **3.2 Restauration**

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé...).

### **3.3 Commerce de gros**

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités...).

### **3.4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé, cabinets de professions libérales telles qu'architectes, notaires, avocats...

Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination Bureau.

### **3.5 Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination)**

Constructions destinées aux hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances ;
- les auberges de jeunesse...

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hébergement hôtelier et touristique » mais sont rattachés à la sous-destination Logement :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

### **3.6 Cinéma (sous-destination)**

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### **4. Equipement d'intérêt collectif et services publics (destination)**

Constructions :

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

##### **4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)**

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

##### **4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)**

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Il peut s'agir notamment des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

### **4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)**

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

### **4.4 Salles d'art et de spectacles (sous-destination)**

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

### **4.5 Équipements sportifs (sous-destination)**

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive.

Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public. Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

### **4.6 Autres équipements recevant du public (sous-destination)**

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

## **5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)**

### **5.1 Industrie (sous-destination)**

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels (notamment, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie).

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

### **5.2 Entrepôt (sous-destination)**

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

### **5.3 Bureau (sous-destination)**

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

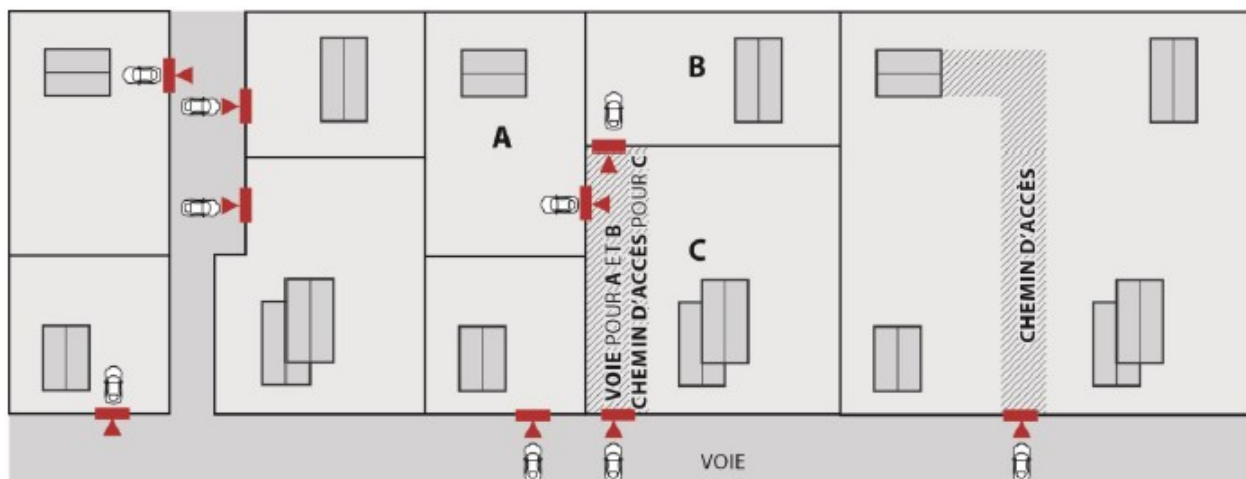
### **5.4 Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)**

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 2. DEFINITIONS DES AUTRES TERMES

### 2.1. Accès

Section de la limite du terrain par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une voie ou une emprise publique.



### 2.2 Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale (à la différence de l'extension). Elle entretient un lien fonctionnel avec la construction principale.

### 2.3 Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture.

## **2.4 Changement de destination**

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations (exposées ci-avant dans le lexique). Il y a changement de destination lorsque que l'on passe d'une destination ou sous-destination à une autre.

## **2.5 Construction**

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

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

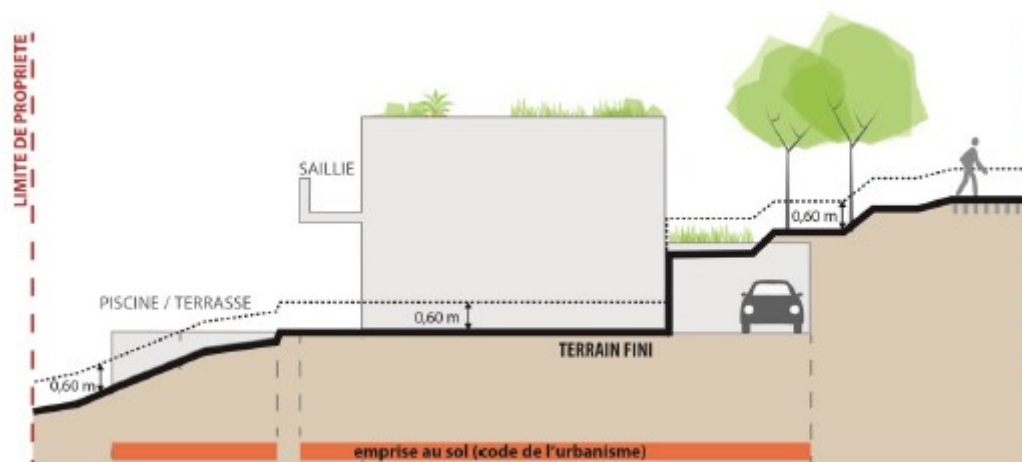
## **2.6 Construction existante**

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

## 2.7 Emprise au sol

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



## 2.8 Egout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.



## 2.9 Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une opération d'ensemble par exemple.

## 2.10 Extension

Agrandissement d'une construction légale qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même terrain ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (il faut, par exemple, une porte entre la construction existante et son extension) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
  - o 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la construction existante ;
  - o ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Doivent donc être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une construction qui n'est pas légale au sens du présent PLU ;
- l'agrandissement d'une construction qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- l'édification d'une construction non attenante à une construction existante.

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLU.

## 2.11 Façade

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

## 2.12 Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

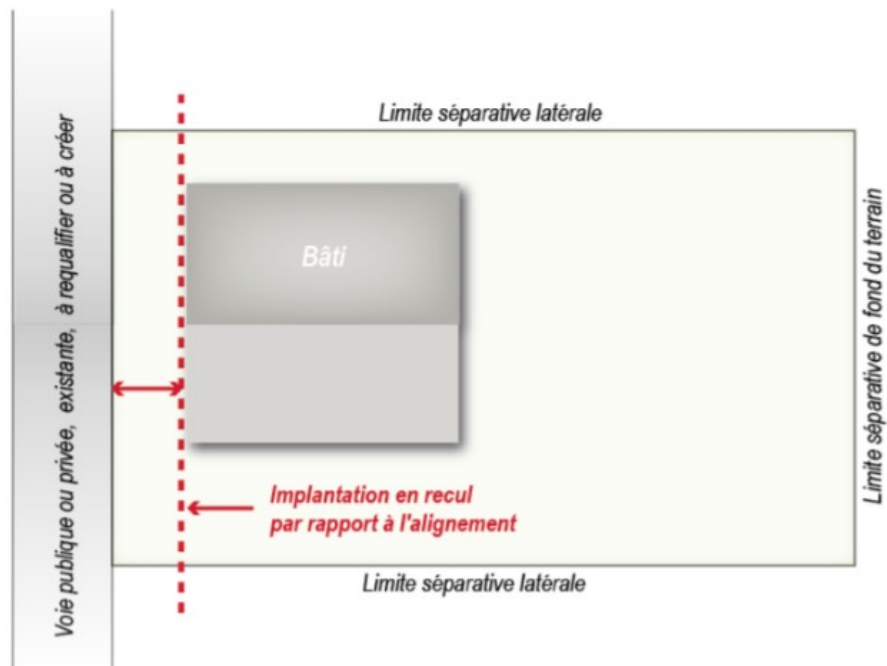


## 2.13 Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boîtiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

## 2.14 Limites séparatives

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



## 2.15 Local technique

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...).

Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des installations techniques...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des constructions annexes.

## **2.16 Modénature**

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

## **2.17 Opération d'aménagement**

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

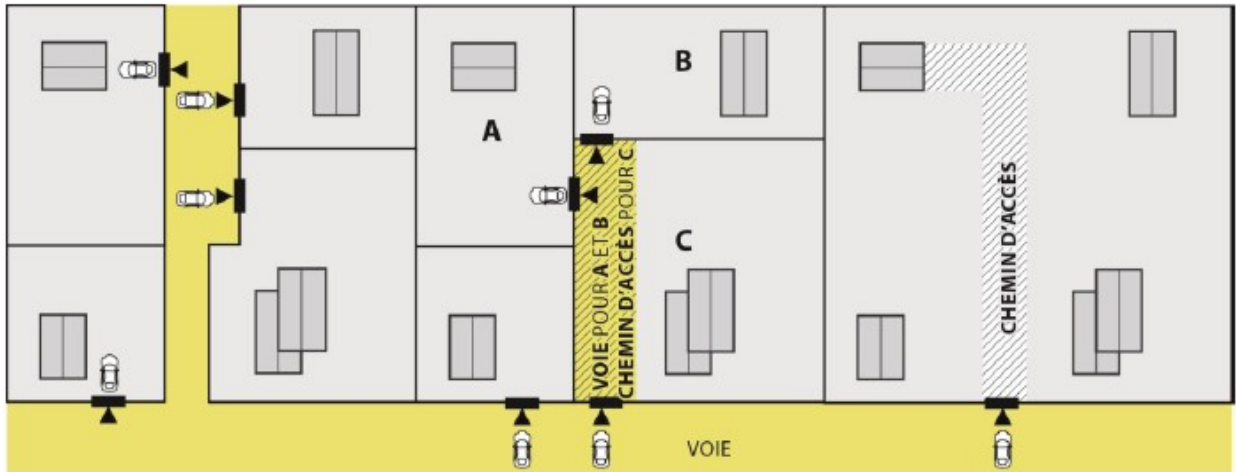
## **2.18 Pilastre**

Pilier engagé dans un mur, un support.

## **2.19 Voie**

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

La notion de « voies nouvelles » fait référence aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une opération d'aménagement par exemple) à condition que ces voies soient dédiées à la circulation générale.



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