



# COMMUNE DE BETCAVE-AGUIN (32)

## Plan Local d'Urbanisme

*Octobre 2011*



## **Règlement**

*Mandataire groupement : Bureau d'études TADD  
Antenne « 65 » : 56 rue du Pic du Midi – Poumarous  
Antenne « 32 » : La Tuilerie – 32140 Lourties Monbrun  
Tel : 06 73 36 25 73 / [amandine.cortes@tadd.fr](mailto:amandine.cortes@tadd.fr)*

Enquête Publique  
Du 05/07/2011  
Au 09/08/2011

PLU arrêté en Conseil  
Municipal le  
21/12/2010

PLU approuvé en  
Conseil Municipal le  
25/10/2011





<b><u>1</u></b>	<b><u>INTRODUCTION.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
1.1	PORTEE GENERALE DU REGLEMENT.....	3
1.2	STRUCTURE DU REGLEMENT.....	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>REGLEMENT.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
2.1	DISPOSITIONS GENERALES .....	4
2.2	TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE « U ».....	9
2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU ».....	12
2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « 2AU ».....	15
2.5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AGRICOLES ».....	16
2.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	18

# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les constructions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## 1.2 Structure du Règlement

Le Règlement comprend cinq titres :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

## 2 REGLEMENT

### 2.1 Dispositions Générales

#### ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION :

Le présent Règlement s'applique à la totalité de la commune de Betcave-Aguin.

#### ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

##### **a- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables : (Décret no 2007-18, 5 Janvier 2007, article 1<sup>er</sup>, 2 et 26, article 1<sup>er</sup> modifié par le Décret no 2007-617, 11 mai 2007, article 4, 1)

- R111-2 : Salubrité et Sécurité Publique
- R111-4 : Préservation des vestiges archéologiques
- R111-15 : Préservation de l'Environnement
- R111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

##### **b- Les secteurs soumis à permis de démolir :**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour les éléments du paysage identifiés bâtis, au titre du L123-1 7<sup>o</sup> com plété par l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

##### **c- Les servitudes d'utilité publique :**

Ces servitudes sont mentionnées en annexe du PLU.

##### **d- Les règlements des lotissements :**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un document d'urbanisme en tenant lieu (art. L442-9).

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit dans

l'article L442-10 demande le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

**e- Autres réglementations :**

Se superposent aux règles du P.L.U., les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental,... S'appliquent également :

- la législation et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- le règlement du gestionnaire du réseau de l'eau et d'assainissement.

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en cinq zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones à urbaniser sous réserve de modification du PLU, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les éléments de paysage identifiés bâtis et non bâtis.

**1- Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ».**

**2- Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « AU ».**

**3- Les zones à urbaniser sous réserve de modification du PLU sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « 2AU ».**

**4- Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ».**

**5- Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ».**

- Zone N : Zone Naturelle à protéger pour la qualité paysagère et environnementale ;
- Zone Ni : Zone Naturelle Inondable ;
- Zone NL : Zone Naturelle réservée aux aménagements de loisirs ;
- Zone Nag : Zone Naturelle recouvrant des secteurs de la commune accueillant un patrimoine bâti à usage agricole ;

- Zone Nh : Zone Naturelle recouvrant des secteurs de la commune accueillant un patrimoine bâti à usage d'habitations ;
- Zone NL : Zone Naturel à vocation de loisir extérieur ;
- Zone NLi : Zone Naturel à vocation de loisir extérieur inondable.

**6- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments du paysage identifiés, les vues à préserver :**

Les *emplacements réservés* sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement et repris dans le rapport de présentation.

Les *espaces boisés classés* (EBC) sont repérés sur les pièces graphiques du règlement et soumis aux dispositions de l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les *éléments du paysage identifiés* au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement et dans un document descriptif. Il s'agit d'éléments bâtis (architecture remarquable) et non bâtis (arbres, ...). Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au régime de la déclaration au titre des installations et travaux conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme (les articles R421-17 et R421-23 s'appliquent lorsque le permis de démolir n'est pas éligible).

**ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES :**

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'articles L123-1 du Code de l'Urbanisme.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

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

**ARTICLE 5 EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS :**

Dans toutes les zones, est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

**ARTICLE 6 CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE ET RESTAURATION DE BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL :**

Le présent P.L.U. ne s'oppose pas aux dispositions de l'article L111-3.

**ARTICLE 7 AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

**7-1 : ACCES ET VOIRIE**

**Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

**Voirie nouvelle :**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer aisément pour faire demi-tour.

**7-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

### **Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en électricité, doit être raccordée au réseau public d'électricité de caractéristiques suffisantes.

## **ARTICLE 8**

### **DEFINITION DE TERME EMPLOYES DANS LE REGEMENT DES ZONES**

**Annexes** : Constructions implantées sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activités nouvelles, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, garages individuels, terrasses,...



## **2.2 Titre II : Dispositions applicables aux zones Urbaine « U »**

### **ARTICLE U1      *Occupations et utilisations du sol interdites :***

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou sylvicole,
- les constructions à usage industrielles,
- Les constructions à usage artisanales et / ou commerciales incompatibles avec le voisinage ;
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de véhicules, garage collectifs de caravane, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, le stationnement isolé de caravane, les habitations légères de loisirs.

Sont interdites les constructions ne respectant pas les conditions fixées à l'article U2.

### **ARTICLE U2      *Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :***

Sont autorisées sous conditions particulières les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

Dans le secteur Ui, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

### **ARTICLE U3      *Caractéristiques des terrains :***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra être compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE U4      *Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies:***

Les constructions seront édifiées en limite ou à une distance d'au moins 3 mètres des voies publiques et de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public,
- aux bâtiments existants ne respectant pas la règle.

**ARTICLE U5** ***Implantation par rapport aux limites séparatives :***

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée sous sablière) avec un minimum de 3 mètres.

Les surélévations, extensions de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les piscines seront implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions sont implantées à 10 mètres minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

**ARTICLE U6** ***Hauteur des constructions :***

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 2 niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée avec un maximum de 6.50 mètres sous sablière.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas cette règle, les surélévations, extensions de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même gabarit que celui du bâtiment d'origine.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public.

**ARTICLE U7** ***Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :***

Les clôtures seront végétales ou constituées de grillages doublés de haies arbustives. Le grillage devra être situé à l'intérieur du lot avec la végétation (essences locales à privilégier) à l'extérieur.

**ARTICLE U8** ***Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

**ARTICLE U9**

***Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :***

*9-1 Plantations existantes ou à créer :*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments (pour les parties situées le long des voies de circulation) doit être aménagé et paysagé.

*9-2 Eléments de paysage identifiés en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :*

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

## 2.3 Dispositions applicables aux zones « AU »

### **ARTICLE AU1 *Occupations et utilisations du sol interdites :***

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou sylvicole,
- les constructions à usage industrielles,
- Les constructions à usage artisanales et / ou commerciales incompatibles avec le voisinage ;
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de véhicules, garage collectifs de caravane, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, le stationnement isolé de caravane, les habitations légères de loisirs.

Sont interdites les constructions ne respectant pas les conditions fixées à l'article U2.

### **ARTICLE AU2 *Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :***

Sont autorisées sous conditions particulières les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

Dans le secteur AU1, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

L'implantation des constructions et installations devra être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Dans les zones « AU » concernées par les orientations d'aménagement, le projet devra respecter les préconisations de celles-ci.

### **ARTICLE AU3 *Caractéristiques des terrains :***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra être compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE AU4 *Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et aux limites séparatives :***

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- A 15 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales,
- En limite ou au moins à 3 mètres par rapport à l'axe des autres voies

- publiques,
- En limite ou au moins à 3 mètres par rapport aux limites latérales,
- En limite ou au moins à 3 mètres pour la limite de fond de parcelle,

Les surélévations, extensions de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les piscines seront implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions sont implantées à 10 mètres minimum de la crête de la berge des ruisseaux.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

#### **AU5** ***Hauteur des constructions :***

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée avec une hauteur maximum de 6.50 m sous sablière.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas cette règle, les surélévations, extensions de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même gabarit que celui du bâtiment d'origine.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt public.

#### **AU6** ***Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords :***

Les clôtures seront végétales ou constituées de grillages doublés de haies arbustives. Le grillage devra être situé à l'intérieur du lot avec la végétation (essences locales à privilégier) à l'extérieur.

#### **AU7** ***Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

## AU8

### ***Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :***

#### *9-1 Plantations existantes ou à créer :*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé et paysagé.

#### *9-2 Eléments de paysage identifié en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :*

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés. En aucun cas les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement.

## 2.4 Dispositions applicables aux zones « 2AU »

### **ARTICLE 2AU1 *Occupations et utilisations du sol interdites :***

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU2 *Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :***

Sont autorisées sous conditions particulières les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **2.5 Dispositions applicables aux zones « agricoles »**

### **ARTICLE A1 *Occupations et utilisations du sol interdites :***

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

### **ARTICLE A2 *Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :***

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

### **ARTICLE A3 *Caractéristiques des terrains :***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra être compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE A4 *Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques :***

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport aux routes départementales : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.
- par rapport aux autres voies: en limite ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie existante ou projetée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.



**ARTICLE A5** *Implantation par rapport aux limites séparatives :*

- Implantation par rapport aux limites séparatives : non réglementée.
- Implantation par rapport aux ruisseaux : De part et d'autres des ruisseaux, toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de la crête de la berge.
- Les constructions ou installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitation. Cette distance est augmentée à 200 mètres pour les installations classées.

**ARTICLE A6** *Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement :*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

**ARTICLE A7** *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :*

*6-1 Plantations existantes ou à créer :*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé et paysagé.

*6-2 Eléments de paysage identifiés en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :*

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés. En aucun cas les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement.

## 2.6 Dispositions applicables aux zones naturelles

### ARTICLE N1 **Occupations et utilisations du sol interdites :**

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N2.

### ARTICLE N2 **Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :**

1/ Tous secteurs, (à l'exclusion de la zone inondable)

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2/ Secteur N<sub>AG</sub>, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1, à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à la direction ou le gardiennage des installations existantes,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation ou agricoles,
- les terrains de camping à condition que leur capacité n'excède pas 6 tentes ou caravanes,
- les annexes des bâtiments existants à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,
- les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

3/ Secteur N<sub>H</sub>, en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole, à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- Les annexes et extensions ;
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante ;
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

#### 4/ Secteur N<sub>1</sub>

##### 4.1/ Hors zone inondable :

- les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires ou liées aux activités de sports ou de loisirs.

##### 4.2/ Dans la zone inondable à condition que soient prises les dispositions nécessaires à la préservation des personnes et des biens :

- les occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 4.1 ci-dessus,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics,
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination et à condition qu'aucun logement ne soit créé,

#### **ARTICLE N3** ***Caractéristiques des terrains :***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra être compatible avec les caractéristiques physiques et pédologiques du terrain d'assiette de l'opération.

#### **ARTICLE N4** ***Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :***

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport aux routes départementales : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.
- par rapport aux autres voies: en limite ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie existante ou projetée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

#### **ARTICLE N5** ***Implantation par rapport aux limites séparatives :***

- Implantation par rapport aux limites séparatives : soit en limite soit à une distance d'au minimum 3 mètres des limites séparatives.
- Implantation par rapport aux ruisseaux : De part et d'autres des ruisseaux, toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions de bâtiments existants pourront être

effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

**ARTICLE N6** ***Hauteur des constructions :***

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 2 niveaux, soit un rez-de-chaussée plus un étage, avec une hauteur maximum de 6.50 m sous sablière.

Cet article ne s'applique pas

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public,
- aux bâtiments existants ne respectant pas la règle.

**ARTICLE N7** ***Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

**ARTICLE N8** ***Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :***

*8-1 Plantations existantes ou à créer :*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé et paysagé.

*8-2 Eléments de paysage identifié en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme :*

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés. En aucun cas les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement.