

---

## COMMUNE D'ANDOINS



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE 4 : REGLEMENT

**AOUT 2011**  
**N° 4 32 0349**



**AGENCE DE PAU**

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24  
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57



## SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....</b>	<b>1</b>
ZONE U .....	2
ZONE UY.....	8
ZONE 1AU.....	11
ZONE 2AU.....	18
ZONE 2AU Y .....	19
ZONE A .....	20
ZONE N.....	25



---

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A CHAQUE ZONE**

---

## **ZONE U**

La zone U correspond à la zone urbaine à vocation principale d'habitat.

Il est distingué un secteur Ua correspondant à la zone urbaine assainie en autonome.

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane.
- les décharges et dépôts de toute nature,
- les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, excepté ceux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur pour un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,
- les constructions à destination industrielle,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations agricoles et bâtiments agricoles nouveaux,

### **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **ARTICLE U-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Accès**

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

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

- **Voirie**

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

Les voies auront une largeur de plate forme d'au moins 4 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et des trottoirs pour permettre les accès piétons et personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE U-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau et doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement (Cf. article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Pour les parcelles situées en zone Ua, il sera exigé un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Autres réseaux : dans les lotissements, permis groupés ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés d'électricité et de téléphone seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

**ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé, excepté dans le secteur Ua, où la superficie des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement réalisable.

**ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

En bordure de la RD 39 (rue Corisande d'Andoins), les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul de 3 m minimum. Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture maçonné.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- pour les bâtiments existants implantées à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur.

**ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

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 ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

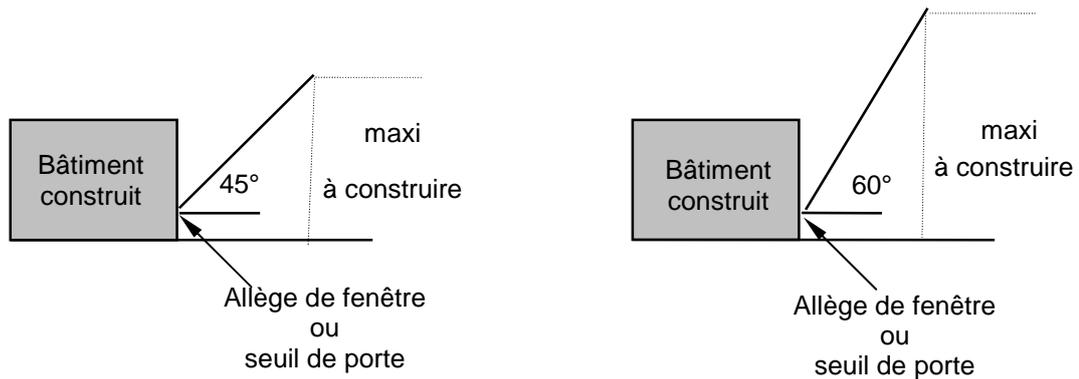
Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas d'espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

**ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.



#### **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

#### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

##### **Implantation**

Les constructions seront implantées avec le plus grand faitage parallèle à une ligne mitoyenne ou à la voie.

##### **Toiture et couvertures**

###### Toiture :

Les toitures en pente devront représenter au moins 80% de l'ensemble de la couverture,

Les toitures en pente seront pour les constructions à usage d'habitation, au minimum de 80%.

###### Toutefois :

- une pente plus faible, au minimum de 60%, pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale soit à un élément de liaison,
- les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

Couverture :

Les toitures des constructions seront soit de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle, conforme à la palette de couleurs consultable en mairie.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, les toitures des annexes attenantes ou des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teintes identiques au bâtiment principal.

Les toits terrasse seront admis :

- dans la limite de R + 1 et de 20 % de l'emprise au sol de la construction,
- à condition qu'ils correspondent soit à une approche environnementale, soit à un élément de liaison de l'existant,

Ils pourront être végétalisés.

Les bâtiments publics (sportifs, culturels ou de loisirs) peuvent être réalisés avec des toits terrasse.

**Façades**

Les tons vifs : verts, bleus, jaune, rouge ou rose ne sont pas autorisés pour les élévations.

**Clôtures**

Les murs de clôture seront soit de type bahut, soit de même type que les murs de clôture existants. Ils devront être en enduit ou galets appareillés.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, les clôtures, végétalisées ou maçonnées, ne pourront excéder une hauteur de 1,8 m par rapport au sol naturel pour les clôtures séparatives et 1,2 m par rapport au niveau de la voie ou emprise publique pour la clôture en limite d'emprise publique.

En bordure de la rue Corisande d'Andoins (RD 39), la clôture sera constituée d'un mur maçonné sur une hauteur de 1,20 m maximum par rapport au terrain naturel.

Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les espèces interdites en bordure de voie publique sont le cupressus et le thuya.

**ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

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

- habitations, hôtels : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,
- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

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

Pour les opérations regroupant 5 logements et plus, il sera prévu un parking-visiteur à raison d'une place par lot ou par logement.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit participer à la création de parcs publics de stationnement. La réalisation de parkings définis ci-dessus peut être effectuée sur des terrains voisins.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les éléments de paysage à conserver sont reportés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres devront être uniformément répartis sur ces aires.

Pour les opérations regroupant 5 logements et plus, **10% de l'unité foncière**, dont la moitié sera d'une seul tenant, devront être obligatoirement aménagés en espaces libres communs paysagés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement, sauf dispositions définies dans les orientations d'aménagement vis-à-vis des espaces libres et des plantations.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UY**

La zone UY est la zone urbaine à vocation d'activités.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation excepté celles visées à l'article UY-2,
- les hébergements hôteliers ou assimilables,
- les terrains de camping, de caravanage, parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé ou collectif des caravanes et les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

### **ARTICLE UY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

### **ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activité qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront traitées par des dispositifs d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement sont interdits. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux : les réseaux doivent être enterrés, sauf considérations techniques dûment démontrées. A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

#### **ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'alignement de la voie.

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

#### **ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 4 mètres de ces limites.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L \geq H - 3$ ).

#### **ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à l'exclusion des cheminées, ne pourra pas dépasser 13 m sauf nécessité technique justifiée et impact visuel acceptable.

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum était traité en espace vert.

Les dépôts de matériaux et encombrants à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre et les dépôts.

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale.

**ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE 1AU

La zone 1AU est la zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat.

Il est distingué les zones :

- 1AUa assainie en autonome,
- 1AUb pour le quartier du Moulin qui fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- 1AUc dans le bourg en bordure de la rue Nouste Henric, qui intégrera dans son aménagement 50% de logements locatifs.

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination industrielle, ou d'entrepôts,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations et bâtiments agricoles,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane.
- les décharges et dépôts de toute nature,
- les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément, le stationnement isolé de caravanes,
- les exhaussements et affouillements non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur pour un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions sont autorisées après extension du réseau d'assainissement collectif et des réseaux d'eau potable et d'électricité sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone, à l'exception de la zone 1Aub qui fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- l'article L123-1-16° s'applique pour le secteur 1AUc : 50% des logements devront être des logements locatifs,
- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisés sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,

- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE 1AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères,...

**Voirie**

- les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule de se retourner aisément et sans danger;
- les voies auront une largeur de plate forme d'au moins 4 mètres, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et des trottoirs pour permettre les accès piétons et personnes à mobilité réduite.

**ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau et doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement, excepté pour le secteur 1AUa, où il sera exigé un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financière du raccordement (Cf. article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Autres réseaux : dans les lotissements, permis groupés ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés d'électricité et de téléphone seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

#### **ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé, excepté dans le secteur 1AUa, où la superficie des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement réalisable.

#### **ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

En bordure de la rue Corisande (RD 39) et de la rue de Marquedehore, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture maçonné.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics.
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

#### **ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le reste de la zone, toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance minimale de 3 mètres.

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 ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

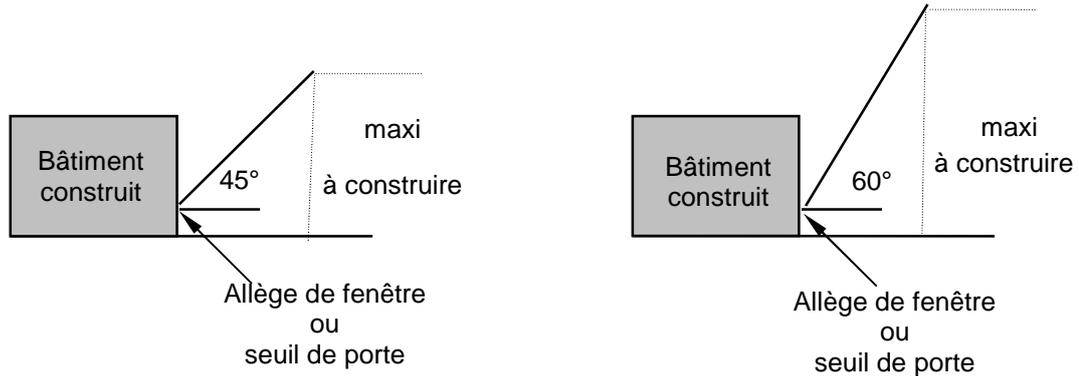
Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas d'espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

**ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.



**ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

**ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

**Implantation**

Les constructions seront implantées avec le plus grand faitage parallèle à une ligne mitoyenne ou à la voie.

**Toiture et couvertures**

Toiture :

Les toitures en pente devront représenter au moins 80% de l'ensemble de la couverture.

Les toitures en pente seront pour les constructions à usage d'habitation, au minimum de 80%.

Toutefois :

- une pente plus faible, au minimum de 60%, pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale soit à un élément de liaison,
- les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction,
- les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, quelles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.

Couverture :

Les toitures des constructions seront soit de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle, conforme à la palette de couleurs consultable en mairie.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, les toitures des annexes attenantes ou des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teintes identiques au bâtiment principal.

Les toits terrasse seront admis :

- dans la limite de R + 1 et de 20 % de l'emprise au sol de la construction,
- à condition qu'ils correspondent soit à une approche environnementale, soit à un élément de liaison de l'existant,

Ils pourront être végétalisés.

Les bâtiments publics (sportifs, culturels ou de loisirs) peuvent être réalisés avec des toits terrasse.

### **Parements**

Les tons vifs : verts, bleus, jaune, rouge ou rose ne sont pas autorisés pour les élévations.

### **Clôtures**

Les murs de clôture seront soit de type bahut, soit de même type que les murs de clôture existants. Ils devront être en enduit ou galets appareillés.

Sauf considérations techniques dûment justifiées :

- les clôtures situées en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m par rapport au terrain naturel,
- les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques devront avoir une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m par rapport au terrain naturel.

Les murs de clôture seront soit de type bahut, soit de même type que les murs de clôture existants. Ils devront être en enduit ou galets appareillés.

Les haies végétales seront composées d'essences locales. Les clôtures végétales de résineux sont interdites en bordure de voie publique.

En bordure de la rue Corisande d'Andoins (RD 39), la clôture sera constituée d'un mur maçonné sur une hauteur de 1,0 m maximum par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

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

- habitations, hôtels : une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net avec minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,
- commerces, bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

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

Pour les opérations regroupant 5 logements et plus, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une place par lot ou par logement.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut, conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit participer à la création de parcs publics de stationnement. La réalisation de parkings définis ci-dessus peut être effectuée sur des terrains voisins.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant.

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les éléments de paysage à préserver ou à valoriser sont reportés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres devront être uniformément répartis sur ces aires.

La superficie des espaces libres de chaque parcelle doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur le terrain ou à proximité.

Pour les opérations regroupant 5 logements et plus, 10% du terrain d'assiette, dont la moitié sera d'un seul tenant, devront être obligatoirement aménagés en espaces libres communs paysagés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement, sauf dispositions particulières définies dans les orientations d'aménagement vis-à-vis des espaces libres et des plantations.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE 2AU

La zone 2AU est la zone à urbaniser à long terme, à vocation dominante d'habitat.

**Rappel :**

*La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.*

*Elle ne comporte pas de règlement.*

## ZONE 2AUY

La zone 2AUY est la zone urbaine à vocation d'activités à long terme.

**Rappel :**

*La zone 2AUY est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.*

*Elle ne comporte pas de règlement.*

## ZONE A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception :

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

Dans la **zone A** du périmètre de protection autour de l'emplacement du puits d'Andoins, délimité sur le document graphique et sur le plan des servitudes d'utilité publique, toute construction et utilisation du sol est interdite.

Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

L'extension des constructions existantes est admise si les bâtiments sont liés à l'activité agricole.

Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres).

Dans la **zone B** du périmètre de protection autour de l'emplacement du puits d'Andoins, délimité sur le document graphique et sur le plan des servitudes d'utilité publique, toute construction et utilisation du sol est soumise à avis de la DREAL.

Sont autorisées sous conditions :

- les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 m maximum, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),
- les installations en relation directe avec la valorisation des produits à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et qu'elles constituent un ensemble cohérent avec le bâti existant.

**ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

**ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe de l'A64 au moins égale à 100 m pour les constructions à usage d'habitation,
- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 m,
- de l'axe des autres voies au moins égale à 8 m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée pour des raisons de sécurité et pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics.

**ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance minimale de 3 mètres.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

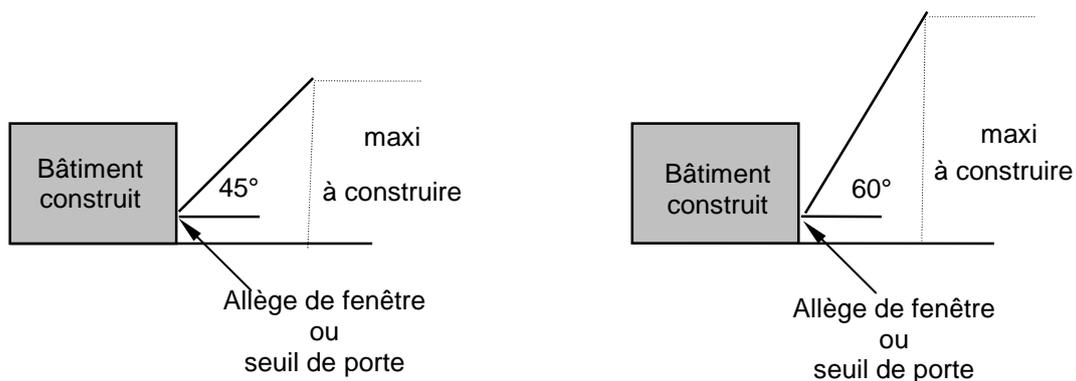
- pour de raisons de sécurité,

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.



**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

**a) Les constructions anciennes typiques de l'architecture locale devront conserver :**

Toiture et couvertures :

- Les pentes des toitures d'origine, avec une pente minimum de 80%. Pour les autres constructions et les annexes aux habitations, les pentes des toitures seront au minimum de 60%.
- Les toitures des constructions seront en tuile plate dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, conforme à la palette de couleurs consultable en mairie,

- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teintes identiques au bâtiment principal.

Parements et ouverture :

- des murs enduits,
- des ouvertures plus hautes que larges,
- des volets à battants.

**b) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

Les constructions seront implantées avec le plus grand faitage parallèle ou perpendiculaire à une ligne mitoyenne ou à la voie.

Toiture :

Les toitures en pente devront représenter au moins 80% de l'ensemble de la couverture.

Les toitures en pente seront pour les constructions à usage d'habitation, au minimum de 80%.

Toutefois :

- une pente plus faible, au minimum de 60%, pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,
- les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale soit à un élément de liaison,
- les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction,
- les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, quelles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.

Couverture :

Les toitures des constructions seront soit de forme, de teinte et de type ardoise, soit en tuile dans les teintes uniformes de ton ardoise naturelle, conforme à la palette de couleurs consultable en mairie.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, les toitures des annexes attenantes ou des extensions seront traitées avec des matériaux d'aspect et de teintes identiques au bâtiment principal.

Les toits terrasse seront admis :

- dans la limite de R + 1 et de 20 % de l'emprise au sol de la construction,
- à condition qu'ils correspondent soit à une approche environnementale, soit à un élément de liaison de l'existant,

Ils pourront être végétalisés.

Les bâtiments publics (sportifs, culturels ou de loisirs) peuvent être réalisés avec des toits terrasse sur l'ensemble de la toiture.

Parements :

Les tons vifs : verts, bleus, jaune, rouge ou rose ne sont pas autorisés pour les élévations.

Clôtures :

Les murs de clôture seront soit de type bahut, soit de même type que les murs de clôture existants. Ils devront être en enduit ou galets appareillés.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,8 m.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites en bordure de voie publique.

**c) Pour les autres constructions destinées aux activités agricoles :**

Les bâtiments d'activité agricole pourront être réalisés en bardage métallique.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans son environnement.

**d) Pour les bâtiments repérés au titre de l'article R123-12 du code de l'urbanisme**

Les restaurations, aménagements, modifications ou changement de destination des constructions repérées à ce titre, viseront à maintenir les caractéristiques du bâti original, à savoir :

- toiture : 2 pans et ardoises ou bac acier,
- volumes : orthogonaux ou association de volumes orthogonaux,
- façade : enduits ton ocre ou sable ou pierres apparentes.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Pour tout bâtiment agricole, la façade la plus visible depuis l'axe passant le plus fréquenté devra être végétalisée soit par un alignement d'arbres de haute tige soit par une haie pluristratifiée (haute tige, cépée, buissonnant). Les espèces utilisées pour cette végétalisation devront être des espèces locales.

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

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

Il est distingué :

- un secteur Na correspondant à du bâti enclavé en zone agricole,
- un secteur Nh de capacité d'accueil et de constructibilité limitée,
- un secteur NL destiné aux sports et loisirs équestre.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation exceptés dans le secteur Nh et dans le cas de changement de destination visé à l'article N-2,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, exceptés dans le secteur Nh et dans le cas de changement destination visé à l'article 2,
- les constructions agricoles excepté dans le secteur Na,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les terrains de camping et de caravanage,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux ou de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares,
- les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger, le camping pratiqué isolément, le stationnement isolé de caravanes excepté dans le secteur NL,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane.
- les décharges et dépôts de toute nature.

Dans la zone A du périmètre de protection autour de l'emplacement du puits d'Andoins, délimité sur le document graphique et sur le plan des servitudes d'utilité publique, toute construction et utilisation du sol est interdite.

Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur Nh, les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier et d'artisanat sont autorisées.

Sont autorisées pour les constructions et installations existantes :

- la réfection et l'adaptation, le changement de destination,

- l'extension,
- les annexes des constructions existantes,

Dans le secteur NL est autorisée la construction de bâtiments nécessaire à l'activité du sport équestre.

Dans la zone N sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone B du périmètre de protection autour de l'emplacement du puits d'Andoins, délimité sur le document graphique et sur le plan des servitudes d'utilité publique, toute construction et utilisation du sol est soumise à avis de la DREAL.

Une bande inconstructible de 6 m sera préservée de part et d'autre des cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux.

En zone inondable, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de l'absence d'impact en amont et en aval du projet.

### **ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

### **ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales : dans le secteur Nh, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

### **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul de 5 mètres minimum. Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture de 1.5.m minimum.

Dans le reste de la zone, les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe de l'A64 au moins égale à 100 m pour les constructions à usage d'habitation,
- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 m,
- de l'axe des autres voies au moins égale à 8 m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

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

**ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L \geq H - 3$ )

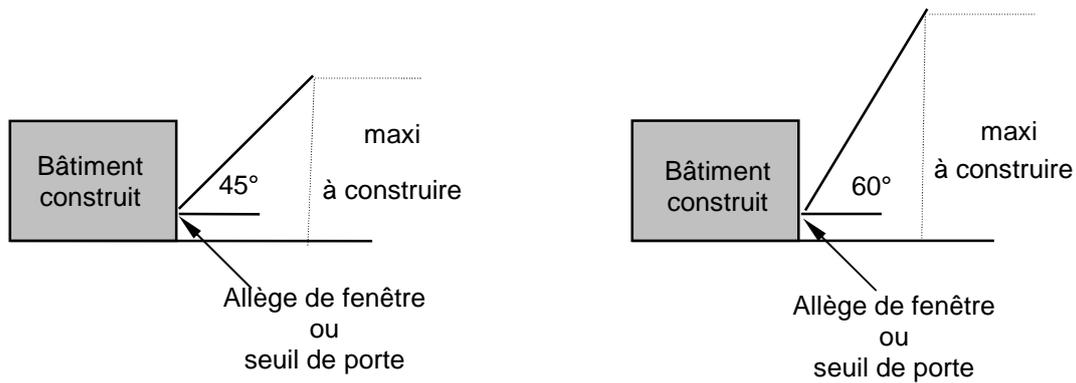
Cependant, des débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas d'espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.



#### **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

#### **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

##### **a) Les constructions anciennes typiques de l'architecture locale devront conserver :**

###### Toiture et couvertures :

- Les pentes des toitures d'origine, avec une pente minimum de 80%. Pour les autres constructions et les annexes aux habitations, les pentes des toitures seront au minimum de 60%.
- Les toitures des constructions seront en tuile plate dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, conforme à la palette de couleurs consultable en mairie,
- Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

###### Parements et ouverture :

- des murs enduits,

- les encadrements traditionnels des ouvertures, notamment des portes cochères ou charretières (utilisant la pierre, le bois ou autres matériaux) seront préservés, sauf éléments techniques dûment justifiés,
- des volets à battants.

**b) Pour les constructions nouvelles dans le secteur Nh :**

**Implantation**

Les constructions seront implantées avec le plus grand faitage parallèle à une ligne mitoyenne ou à la voie.

**Toiture et couvertures**

Toiture :

Les toitures en pente devront représenter au moins 80% de l'ensemble de la couverture.

Les toitures en pente seront pour les constructions à usage d'habitation, au minimum de 80%.

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, quelles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

Toutefois une pente plus faible, au minimum de 60%, pourra être admise pour les annexes et les volumes secondaires,

Les toits terrasse seront admis :

- dans la limite de R + 1 et de 20 % de l'emprise au sol de la construction,
- à condition qu'ils correspondent soit à une approche environnementale, soit à un élément de liaison de l'existant.

Ils pourront être végétalisés.

Couverture :

Les matériaux de couverture seront en tuile plate dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, conforme à la palette de couleurs consultable en mairie,

Les toitures des annexes attenantes ou des extensions seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal

**Façades**

Les tons vifs : verts, bleus, jaune, rouge ou rose ne sont pas autorisés pour les élévations.

**Clôtures**

Les murs de clôture seront soit de type bahut, soit de même type que les murs de clôture existants. Ils devront être en enduit ou galets appareillés.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,2 m sauf en continuité d'un mur existant où la hauteur pourra être supérieure sans pouvoir excéder 1,8 m.

Les clôtures végétales de résineux sont interdites en bordure de voie publique.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans le secteur Nh, les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale. Les haies en bordure de voie publique seront constituées d'essences variées.

Les éléments de paysage à conserver ou à créer sont reportés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme. Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.