

---

**COMMUNE DE CAZAUX FRECHET  
ANERAN CAMORS**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---



### **PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME**

**JUILLET 2004  
N° 1 14 0265**



---

**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
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	10
ZONE U.....	11
ZONE AU.....	16
ZONE A.....	21
ZONE N.....	23
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>26</b>

## REGLEMENT D'URBANISME

### NOTE GENERALE

La lecture préalable des « Dispositions générales » (Titre 1) et du glossaire est recommandée. Il y a lieu ensuite de :

- 1) Déterminer la zone, et éventuellement le secteur de cette zone, dans laquelle se situe l'unité foncière.
- 2) Consulter le chapitre se reportant à la zone considérée.  
Toutes les règles d'urbanisme applicables à une zone se trouvent rassemblées dans le même chapitre, et, si un ou plusieurs secteurs ont été distingués dans la zone considérée, les prescriptions particulières concernant ce ou ces secteurs sont indiqués article par article. Les usagers auront cependant avantage à consulter le Code de l'Urbanisme, même si le présent règlement n'y fait pas toujours expressément référence.

## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

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

**ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R. 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, R 442.6, R 443.10 du Code de l'Urbanisme.

**R 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**R 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

(D. n° 77-755, 7 juillet. 1977, art. 4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur location, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**R 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement**

(D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**R 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire**

(D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa R. 122-22.

**R 111-21 : Respect du patrimoine naturel historique**

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

**R 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement**

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1<sup>er</sup> avr. 1999, art. 1<sup>er</sup>). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1<sup>er</sup> avr. 1999, art. 1<sup>er</sup>). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Art.\*\* R. 442-6 :**

(D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3). L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celle du « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique,
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- (D. n° 86-192, 5 févr. 1986, art.3) aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques,
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

(D. n° 87-885, 30 oct. 1987, art. 11-III). Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, celles-ci sont édifiées sans déclaration préalable.

L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

#### **Art.\*\*R.443-10 :**

(D. n° 80-694, 4 septembre 1980, art. 9 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3). Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 sont prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 sont délivrées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation du sol prévu, notamment de celles qui résultent du « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 peuvent être prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 peuvent être refusées ou subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique,
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales,
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

#### **Art. L. 111-9 :**

(D. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2). (\*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Art. L 111-10 :**

(L. n° 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**L'article L 421-4**

**Relatif aux opérations d'utilité publiques**, il reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 69-IV). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**Autres réglementations :**

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,

- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelles (N), ou agricoles (A),
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique 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.

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite 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.

**ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

**ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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.

**ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le schéma directeur d'assainissement pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones destinées à être assainies en collectif, l'assainissement autonome est provisoire et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Voir en annexe le plan du réseau d'assainissement et la délimitation des zones d'assainissement collectif.

**ARTICLE 10 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres du titre II.

**ARTICLE 11 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions d'habitation temporaire : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**ARTICLE 12 : RAPPELS GENERAUX**

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

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

## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

## **ZONE U**

Cette zone correspond aux secteurs urbains de :

- Cazaux Debat,
- Cazaux Dessus,
- Aneran,
- Camors,
- Cazaux Fréchet.

Il s'agit de secteurs d'habitat denses, correspondant aux noyaux anciens de développement.

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

- Les installations classées soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-après,
- les terrains de campings et de stationnement de caravanes, soumis à autorisation préalable,
- l'ouverture de carrières ou gravières,
- les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les installations de chauffage et de réfrigération nécessaires au maintien d'activités existantes y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés qui y sont liés,
- la transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- les installations classées nécessaires à la vie collective.

### **ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE**

Cf. article R.111-4 du code de l'urbanisme.

Les voies nouvelles en impasse devront permettre à leur extrémité le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 25 et RD 618.

#### **ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau :

Cf. article 6 du titre I du présent règlement.

Assainissement :

Cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Eaux pluviales, irrigation, drainage :

Cf. article 8 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Les raccordements aux lignes électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

#### **ARTICLE U-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositifs d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

En zone U1 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des emprises des voies privées de lotissement existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture ou de soutènement.

En zone U2 :

Toute construction sera implantée soit à l'alignement des emprises publiques soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications des constructions existantes,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,5 mètres à l'égout du toit.

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

Cf. article 5 du titre I du présent règlement.

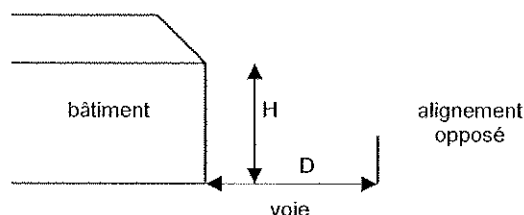
**ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Hauteur par rapport à la largeur des voies :

La hauteur des constructions doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, à l'exception des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres.



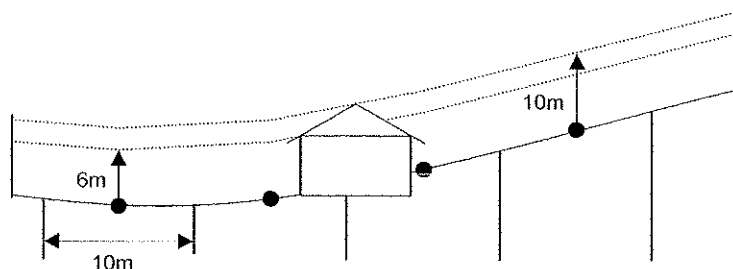
Dans ce cas, la hauteur maximale admissible est de 6 mètres. Les voies en pente sont divisées en sections nivelées de 10 mètres de longueur et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, sauf si l'une des deux voies a une largeur inférieure à 6 mètres, dans ce cas la hauteur maximale admissible est de 6 mètres.

Hauteur maximale absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres à l'égoût du toit et à la sablière et 10 mètres au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.



Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à niveau est interdit. Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

La largeur maximale des bâtiments ne pourra excéder 8 mètres.

### Toitures :

Les toitures auront 2 pentes, la pente sera comprise entre 80 et 120 %. Le matériau de couverture sera l'ardoise pour les constructions et éventuellement la tôle pré laquée, la fibre-ciment ou le bardeau d'asphalte de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (entrepôts, hangars agricoles...). Les jours en toitures prendront la forme de lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit.

Les souches de cheminées devront être exécutées près du faîtage et d'un des murs pignon.

### Façades :

La couleur des enduits sera choisie parmi la palette proposée en mairie.

### Ouvertures :

Elles seront plus hautes que larges.

### Menuiseries volets :

Les menuiseries devront respecter le caractère traditionnel de la vallée. Les teintes devront s'harmoniser avec le site environnant.

### Balcons – ouvrages divers :

Les gardes corps seront composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse en bois. Il ne sera pas utilisé de fer forgé ouvragé.

### Terrassements :

Il est interdit de créer des garages en sous-sol avec rampes d'accès, ou de façonner les buttes artificielles. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

### Clôtures :

Les clôtures en façade peuvent comporter soit un mur plein d'une hauteur de 1,4 m maximum en pierre ou enduit, soit une clôture bois surmontant un mur bahut, le tout pouvant être doublé d'une haie de végétation.

### Dispositions diverses :

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal. Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 11 du titre I du présent règlement.

## **ARTICLE U-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE U-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE AU**

La zone AU ouverte à l'urbanisation, destinée à l'extension de l'urbanisation, recouvre des secteurs à caractère naturel ou des secteurs faiblement construits.

Ces espaces, situés au contact des différents noyaux urbains, sont destinés à l'accueil de nouveaux logements. Cependant, afin de créer une mixité urbaine dans ces zones à vocation dominante d'habitat, est notamment autorisée l'implantation de commerces, de services, d'équipements hôteliers, d'équipements de loisirs.

Les Orientations d'Aménagement définissent dans chaque secteur les conditions d'ouverture à l'urbanisation et éventuellement un schéma d'aménagement de principe.

Il est distingué 4 secteurs :

- secteur AU1 : Anéran, Fréchet, Cazaux-Dessus,
- secteur AU2 : Lotissement Fréchet,
- secteur AU3 : Anéran,
- secteur AU4 : Camors.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation soit compatible avec les Orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

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

- les établissements industriels et dépôts classés ou non, ainsi que les constructions destinées à de l'artisanat sauf celles indiquées à l'article U-2,
- les terrains de campings et de stationnement de caravanes, soumis à autorisation préalable,
- l'ouverture de carrières ou gravières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'exception du secteur AU4, les parcs résidentiels de loisirs.

En secteur AU4, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- les installations artisanales 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 s'insère dans le cadre bâti existant.

### **ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Les voies nouvelles en impasse devront permettre à leur extrémité le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les engins de lutte contre l'incendie.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 25 et RD 618.

Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

### **ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation des réseaux sont décrites dans les orientations d'aménagement.

#### Eau :

Cf. article 6 du titre I du présent règlement.

#### Assainissement :

Cf. article 9 du titre I du présent règlement.

#### Eau pluviales, irrigation, drainage :

Cf. article 8 du titre I du présent règlement.

#### Autres réseaux :

Les raccordements aux lignes électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

### **ARTICLE AU-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositifs d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

#### En secteurs AU1 et AU3 :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des emprises des voies privées de lotissement existantes ou à créer.

Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture ou de soutènement.

#### En secteurs AU2 et AU4 :

Toute construction sera implantée soit à l'alignement des emprises publiques soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications des constructions existantes,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,5 mètres à l'égout du toit.

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

Cf. article 5 du titre I du présent règlement.

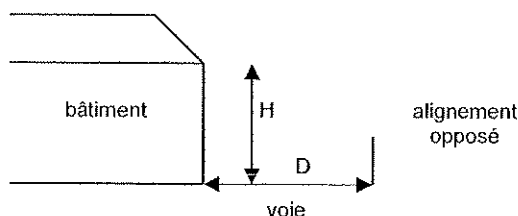
## **ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur par rapport à la largeur des voies :

La hauteur des constructions doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, à l'exception des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres.



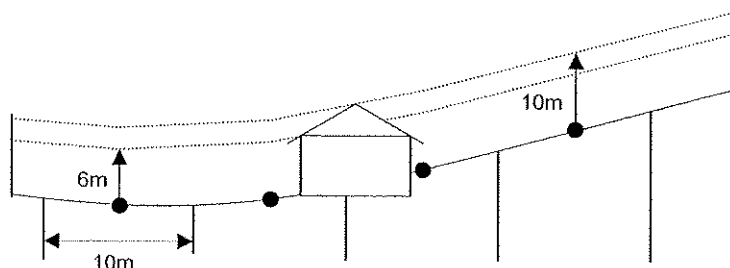
Dans ce cas, la hauteur maximale admissible est de 6 mètres. Les voies en pente sont divisées en sections nivelées de 10 mètres de longueur et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

A l'angle de deux voies de largeurs inégales les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, sauf si l'une des deux voies a une largeur inférieure à 6 mètres, dans ce cas la hauteur maximale admissible est de 6 mètres.

Hauteur maximale absolue :

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et à la sablière et 10 mètres au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la côte au milieu de section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.



#### **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

##### Volumes :

Le faux rez-de-chaussée surmontant un sous-sol pratiquement à niveau est interdit. Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons. Les bâtiments annexes seront autant que possible incorporés aux volumes principaux auxquels leurs fonctions les rattachent.

La largeur maximale des bâtiments ne pourra excéder 8 mètres.

##### Toitures :

Les toitures auront 2 pentes, la pente sera comprise entre 80 et 120 %. Le matériau de couverture sera l'ardoise pour les constructions et éventuellement la tôle pré laquée, la fibre-ciment ou le bardeau d'asphalte de teinte ardoisée pour les constructions utilitaires (entrepôts, hangars agricoles...). Les jours en toitures prendront la forme de lucarnes traditionnelles ou de châssis, situés dans le plan du toit.

Les souches de cheminées devront être exécutées près du faitage et d'un des murs pignon.

##### Façades :

La couleur des enduits sera choisie parmi la palette proposée en mairie.

##### Ouvertures :

Elles seront plus hautes que larges.

##### Menuiseries volets :

Les menuiseries devront respecter le caractère traditionnel de la vallée. Les teintes devront s'harmoniser avec le site environnant.

##### Balcons – ouvrages divers :

Les garde corps seront composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse en bois. Il ne sera pas utilisé de fer forgé ouvragé.

##### Terrassements :

Il est interdit de créer des garages en sous-sol avec rampes d'accès, ou de façonner les buttes artificielles. Le terrain naturel sera restitué après travaux.

##### Clôtures :

Les clôtures en façade peuvent comporter soit un mur plein d'une hauteur de 1,4 m maximum en pierre ou enduit, soit une clôture bois surmontant un mur bahut, le tout pouvant être doublé d'une haie de végétation.

##### Dispositions diverses :

Le ravalement peut être rendu obligatoire par arrêté municipal. Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

**ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 11 du titre I du présent règlement.

**ARTICLE AU-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales, les espaces libres de constructions doivent être maintenus en leur état actuel de prairie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE A**

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

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

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles admises à l'article A-2 ci-après.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de la non-altération agronomique des sols, sont admis :

- les constructions suivantes nécessaires à l'exploitation agricole :
  - les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles telles que : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...
  - les constructions destinées au logement de personnes travaillant sur l'exploitation et leurs annexes tels que garages, abris de jardins...
  - les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que : hangar, grange, coopérative agricole...
- les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le corps principal d'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre s'ils ne sont pas liés à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'y ait aucun changement de destination ni création de logement supplémentaire.

### **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A-4 : DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau :

Cf. article 6 du titre I du présent règlement.

#### Assainissement :

Cf. article 9 du titre I du présent règlement.

#### Eau pluviales, irrigation, drainage :

Cf. article 8 du titre I du présent règlement.

#### Autres réseaux :

Les raccordements aux lignes électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

**ARTICLE A-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositifs d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, sauf dispositions différentes portées au plan.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder, 6 mètres à l'égout du toit ou la sablière, 10 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, cette hauteur pourra atteindre 15 mètres au faîtage.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

**ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 11 du titre I du présent règlement.

**ARTICLE A-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE N**

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural.

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

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de campings ou de caravanage,
- toutes les constructions à l'exclusion des constructions suivantes :
  - l'extension des constructions existantes,
  - les aménagements des constructions à usage d'habitations existantes,
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - les bâtiments permettant l'extension des activités existantes,
  - les constructions à usage agricole ou liées aux activités agricoles et forestières,
  - les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole sous réserve de ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes,
  - les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public,
  - les constructions et installations techniques nécessaire à l'exercice des activités sportives d'hiver.
- dans le secteur NL, les constructions, travaux et dépôts de toute nature, à l'exclusion des équipements annexes liés et nécessaires à la pratique de loisirs de plein air, les exhaussements ou affouillements de sol.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvel usage,
- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-3-I.
- les constructions d'annexes (garages, abris de jardins) à condition qu'elles soient accolées à une construction existante.

### **ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau :

Cf. article 6 du titre I du présent règlement.

Assainissement :

Cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Eau pluviales, irrigation, drainage :

Cf. article 8 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Les raccordements aux lignes électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

**ARTICLE N-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositifs d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, sauf dispositions différentes portées au plan.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder, 4 mètres à l'égout du toit ou la sablière, 8 mètres au faitage.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

**ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 11 du titre I du présent règlement.

**ARTICLE N-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

---

## GLOSSAIRE

---

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

**Accès** : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagement** : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation** : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :
  - les loggias,
  - les balcons,
  - les terrasses\* accessibles privatives,
  - les vérandas,
  - les séchoirs extérieurs au logement,
  - les caves d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>.
- en habitat individuel :
  - les loggias,
  - les balcons,
  - les terrasses\* accessibles privatives,
  - les vérandas,
  - les séchoirs extérieurs au logement,
  - les caves d'une surface inférieure à 2m<sup>2</sup>,
  - les garages individuels,
  - les combles accessibles.

*\* Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues*

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

**Carrières** : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous conditions.

*(voir les lois n° 76.663 du 19 juillet 1976, n° 93.3 du 4 janvier 1993 et n° 99.574 du 9 juillet 1999)*

### **Camping – caravanage**

**Caravane** : « Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction ».

*(voir l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme)*

**Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes** : « Le garage collectif de caravanes » (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du PREFET après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

*(voir en particulier les articles R. 442-2, R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

*(voir l'arrêté du 11 janvier 1993)*

**Aire naturelle de camping** : elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha,
- une capacité maximum de 25 emplacements,
- une période d'exploitation limitée à six mois.

*(voir l'arrêté du 11 janvier 1993)*

**Stationnement isolé de caravanes** : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

**Changement de destination** : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

**Clôtures** : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)** : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et 332-16. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi.

*(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)*

**Surface hors œuvre brute** : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

**Surface hors œuvre nette** : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

**Constructions ou installations liées à des activités agricoles** : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

**Emprise** : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

**Ensemble ou groupement d'habitations** : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Espaces boisés classés – bois et forêts** :

**Espaces boisés classés** : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

**Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés.

*(voir le Code Forestier pour les autres cas)*

**Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

*(Arrêté Préfectoral n° 88-D-494 du 12 avril 1988)*

*(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

**Bois non classés** : les défrichements restent soumis à autorisation.

*(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier)*

**Extension de construction** : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Extension d'activité** : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

**Hauteur** : en l'absence de précision, elle est calculée au faitage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt publics** : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

**Installations et travaux divers** : outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R. 443-4 et R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous condition.

*(voir articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

D'autre part, la loi du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols.

*(voir article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)*

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

**Niveau** : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Planté (plantation)** : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs, ...).

**Propriété** : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait** : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

**Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale** : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

**Superficie de terrain** : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

**Terrain de camping ou de caravanage** : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

**Voies** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.