



# PLAN LOCAL D'URBANISME

---



## PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME

JUIN 2007  
N° 4 32 0100



AGENCE DE PAU

## SOMMAIRE

	Pages
ZONE U .....	1
ZONE AU .....	7
ZONE 2AU .....	13
ZONE A .....	14
ZONE N .....	18

## **ZONE U**

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

- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravanage, le camping hors des terrains aménagés,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination d'activités agricoles et industrielles.
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.

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

Les constructions à destination d'activités artisanales sont admises sous réserve 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 et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre du bâti existant.

Lorsque les constructions sont concernées par le PPR (trame grise du document graphique), les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du plan annexé.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### Accès :

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 par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une emprise au moins égale à 5 mètres ; si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plateforme limitée à 4 mètres, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

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

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.

Eaux usées :

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 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. Pour vérifier qu'un assainissement autonome est possible, une étude pédologique pourra être demandée.

Dans le cas d'opérations d'aménagement de type lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté, associations foncières urbaines, chaque construction devra être raccordée à un système d'assainissement collectif public ou privé.

Dans les autres 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.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales, irrigation, drainage :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone :

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.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

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

Les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Le long de la RD 929, à l'exception des annexes des constructions existantes, toutes les constructions seront implantées à 75 mètres de l'axe de la route.

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

Unités latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 30 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Limites arrières :

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance (D) 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 (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres  $\left( D \leq \frac{H}{2} \right)$ .

Exceptions :

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 4,50 mètres s'il s'agit d'un pignon,
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limites.

**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.

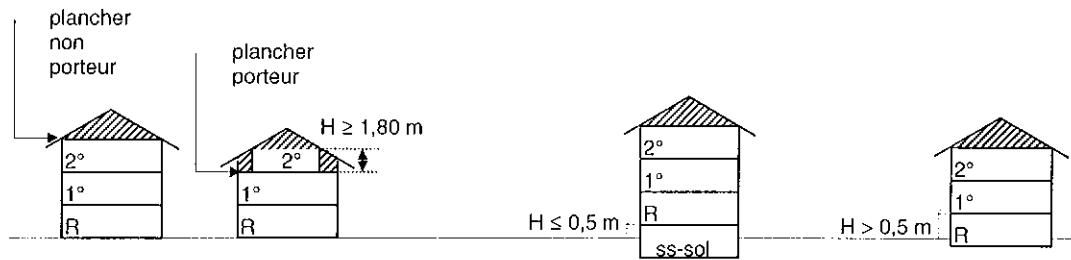
**ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux superposés (R + 2).

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.



Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Exception :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

Cas particuliers :

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

**ARTICLE U-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.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Matériaux de couverture :

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise.

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances doit être identique à celui du bâtiment principal.

Gabarit des toitures :

A l'exception des extensions de bâtiments existants, la pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 120 %.

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur.

Façades :

La couleur des enduits sera choisie parmi la palette proposée en mairie. Il est demandé un parement de pierres dans une proportion minimum de 20% de la superficie des façades comptés "vides pour pleins".

Volumes :

Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons.

**ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et 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 destination 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 à destination de bureaux : une place de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- 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 2 lits ou une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Plantations existantes :

Les plantations existantes et notamment les haies et alignement d'arbres ou d'arbustes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en essence et en quantité.

Aire de stationnement :

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

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

Non réglementé.

## **ZONE AU**

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

- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravanage, le camping hors des terrains aménagés,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les habitations légères de loisirs (H.L.L.),
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions à destination industrielle et d'entrepôt.
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.

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

Les activités artisanales sous réserve 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 et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre du bâti existant,

Dans la zone AU, les constructions sont autorisées selon les prescriptions de la pièce 3 - Orientations d'Aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Dans les secteurs AUa et AUb, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les conditions définies par la pièce 3 - Orientations d'Aménagement.

Lorsque les constructions sont concernées par le PPR (trame grise du document graphique), les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions du plan annexé.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Accès :

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 par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une emprise au moins égale à 5 m ; si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plateforme limitée à 4 m, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

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

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.

Eaux usées :

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 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. Pour vérifier qu'un assainissement autonome est possible, une étude pédologique pourra être demandée.

Dans le cas d'opérations d'aménagement de type lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté, associations foncières urbaines, chaque construction devra être raccordée à un système d'assainissement collectif public ou privé.

Dans les autres 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.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales, irrigation, drainage :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone :

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.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

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

Les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Unités latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Limites arrières :

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites au-delà de cette profondeur de 20 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 (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres  $\left( D \leq \frac{H}{2} \right)$ .

Exceptions :

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 4,50 mètres s'il s'agit d'un pignon,
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limites.

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

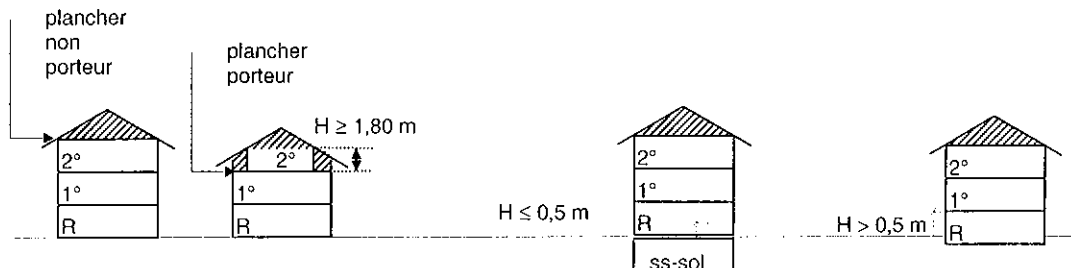
Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- 2 niveaux superposés (R + 1) en secteur AU et AUb,
- 3 niveaux surperposés (R + 2) en secteur AUa.

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.



Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 0,5 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

**Exception :**

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

**Cas particuliers :**

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

**ARTICLE AU-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.

Matériaux de couverture :

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise.

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances doit être identique à celui du bâtiment principal.

Gabarit des toitures :

A l'exception des extensions de bâtiments existants, la pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 120 %.

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur.

Façades :

La couleur des enduits sera choisie parmi la palette proposée en mairie. Il est demandé un parement de pierres dans une proportion minimum de 20% de la superficie des façades comptés "vides pour pleins".

Volumes :

Les constructions ne dépasseront pas 12 mètres en longueur, sinon il faudra créer un décrochement au niveau des pignons.

**ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et 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 à usage de bureaux : une place de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- 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 2 lits ou une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

Les plantations existantes et notamment les haies et alignement d'arbres ou d'arbustes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en essence.

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

Les lotissements doivent comprendre des espaces verts communs et des espaces collectifs proportionnés à leurs dimensions.

Dans les lotissements et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % du terrain doivent être traités en espaces verts communs.

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

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les règles applicables.

## ZONE A

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

Toutes les occupations et utilisations de sol sont interdites, à l'exception :

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

En secteur As, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Lorsque les constructions sont concernées par le PPR (trame grise du document graphique), les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions au plan annexé.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### Accès :

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 par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

#### 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. A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers dans le respect des modalités prévues par le Code de la Santé Publique.

Eaux usées :

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 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. Pour vérifier qu'un assainissement autonome est possible, une étude pédologique pourra être demandée.

Dans le cas d'opérations d'aménagement de type lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté, associations foncières urbaines, chaque construction devra être raccordée à un système d'assainissement collectif public ou privé.

Dans les autres 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.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales, irrigation, drainage :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone :

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.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

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

Les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Le long de la RD 929, toutes les constructions seront implantées à 75 m de l'axe de la route. Le long des autres voies, toute construction sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

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

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.

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

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.

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

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

Sans objet.

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

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage. Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée, sous réserve d'un impact visuel acceptable.

**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.

Modifié le 18  
mars 2025 :  
MS2

Le matériau de couverture sera de type ardoise pour l'habitation. Il pourra être en bac-acier de teinte gris grahite pour la construction à destination agricole ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Matériaux de couverture :

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances doit être identique à celui du bâtiment principal.

Gabarit des toitures :

A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique de couvertures, la pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 120 % pour les constructions à destination d'habitation.

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur.

Façades :

La couleur des enduits sera choisie parmi la palette proposée en mairie. Il est demandé un parement de pierres dans une proportion minimum de 20% de la superficie des façades comptés "vides pour pleins".

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et du matériel correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ZONE N**

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

Sont interdites les constructions suivantes excepté lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un changement de destination d'une construction existante ou de l'extension d'une activité existante :

- les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier excepté celles visées à l'article N2,
- les constructions à destination de commerce et de bureaux,
- les constructions à destination d'activités artisanales.

Sont interdits :

- les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane.

En secteur N<sub>L</sub> sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol à l'exception des aires de jeux et de sports, des aires de stationnements ouvertes au public, des modes d'occupation ou d'utilisation du sol liés et nécessaires aux activités sportives et de plein air, à la mise en valeur du patrimoine bâti ou naturel du site, et des constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

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

- les constructions à destination d'habitation, pour les personnes travaillant sur l'exploitation, et leurs annexes localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale,
- l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet,
- les constructions d'annexes à condition qu'elles soient édifiées à proximité d'une construction existante,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre sans changement de destination,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,

- les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces derniers sont directement liés à l'exploitation agricole, telles que les activités d'accueil touristique – décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 – local de vente de produits à la ferme sur les lieux d'exploitation, ....

Lorsque les constructions sont concernées par le PPR (trame grise du document graphique), les constructions et installations doivent satisfaire aux dispositions au plan annexé.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### Accès :

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 par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### 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.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers dans le respect des modalités prévues par le Code de la Santé Publique.

#### Eaux usées :

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 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. Pour vérifier qu'un assainissement autonome est possible, une étude pédologique pourra être demandée.

Dans le cas d'opérations d'aménagement de type lotissements, permis de construire groupés, zones d'aménagement concerté, associations foncières urbaines, chaque construction devra être raccordée à un système d'assainissement collectif public ou privé.

Dans les autres 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.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales, irrigation, drainage :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone :

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.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

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

Les unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Le long de la RD 929, toutes les constructions seront implantées à 25 m de l'axe de la route. Le long des autres voies, toute construction sera implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

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

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.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE**

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**

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage, sauf nécessité technique dûment motivée, sous réserve d'un impact visuel acceptable.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

Modifié le 18 mars  
2025  
MS2

Le matériau de couverture sera de type ardoise pour l'habitation. Il pourra être en bac-acier de teinte gris grahite pour la construction à destination agricole ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Matériaux de couverture :

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances doit être identique à celui du bâtiment principal.

Gabarit des toitures :

A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique de couvertures, la pente des toitures de toute construction doit être comprise entre 80 et 120 % pour les constructions à destination d'habitation.

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur.

Façades :

La couleur des enduits sera choisie parmi la palette proposée en mairie. Il est demandé un parement de pierres dans une proportion minimum de 20% de la superficie des façades comptés "vides pour pleins".

**ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et du matériel correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

**ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.