

Commune d' AYHERRE



PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes – rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	7
ZONE UA.....	8
ZONE UB.....	11
ZONE Uy	15
ZONE 1AU	18
ZONE A	22
ZONE N.....	25

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE II - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1. Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

"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."

- 2. D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :

"Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci 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 l'article L. 332-7-1.

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 L. 421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements : Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

3. En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.

4. Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les Codes suivants :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code rural et forestier,
- le code de la santé publique,
- le code de l'environnement,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code du patrimoine.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

Les zones urbaines sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la **zone UA** correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne ;
- la **zone UB** correspond aux extensions du bourg et au quartier Apairy. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire. Le **secteur UBa** correspond aux terrains non desservis par le réseau public d'assainissement collectif et le **secteur UBi** au terrain identifié comme faisant l'objet d'un risque par l'atlas départemental des zones inondables ;
- la **zone Uy** correspond à la zone d'activités intercommunale située en limite d'Hasparren. Elle est destinée à accueillir des constructions et installations à destination industrielle, commerciale et artisanale. Le **secteur Uyi** regroupe les terrains appartenant au lit majeur de la Joyeuse identifié par l'atlas départemental des zones inondables dans la zone Uy.

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate (au fur et à mesure de l'équipement des terrains et à condition de ne pas obérer la réalisation des orientations d'aménagement) ou différée (après enquête publique dans les secteurs insuffisamment équipés en périphérie) : la **zone 1AU** correspond à la périphérie immédiate des zones urbaines. Elle est destinée à une urbanisation rapide. Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement.

La zone agricole est dite **zone A**. Elle a vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le **secteur Ai** regroupe les terrains appartenant aux lits majeurs de la Joyeuse et de l'Arbéroie identifiés par l'atlas départemental des zones inondables dans la zone agricole.

La zone naturelle est dite **zone N**. Elle comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels. Différents secteurs sont compris dans la zone N :

- le **secteur Ni** regroupe les terrains appartenant aux lits majeurs de la Joyeuse, de l'Arbéroie et de leurs affluents identifiés par l'atlas départemental des zones inondables dans la zone naturelle ;
- le **secteur N1** correspond à l'habitat isolé en zone N : afin de préserver les qualités patrimoniale du bâti, les extensions et les annexes sont autorisées ;

- le **secteur N1i** regroupe les terrains appartenant aux lits majeurs de la Joyeuse, de l'Arbéroue et de leurs affluents identifiés par l'atlas départemental des zones inondables dans le secteur N1 ;
- le **secteur Ny** correspond aux carrières encore en activité ou non présentes sur le territoire d'Ayherre. Il s'agit de permettre leur exploitation ou la reconversion des sites (plateforme de stockage des déchets inertes).

2) Sont repérés les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

3) Le présent PLU fixe les emplacements réservés figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-2 (b) du Code de l'urbanisme et destinés à la réalisation des objectifs de mixité sociale.

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
A	Réalisation d'une opération de logements collectifs en accession à la propriété (50%) et en location (50%)	Commune
B	Réalisation d'une opération de logements mixtes : logements individuels (1/3), semi individuels (1/3) et collectifs (1/3) en accession à la propriété (50%) et en location (50%)	Commune
C	Réalisation d'une opération de logements mixtes : logements individuels (1/3), semi individuels (1/3) et collectifs (1/3) en accession à la propriété (50%) et en location (50%)	Commune

4) Le présent PLU fixe également un emplacement réservé figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-2 (c) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation d'une voie publique

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
1	Création d'une voie publique	Commune

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

La zone UA correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions et installations industrielles et artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles à condition d'être liées à une exploitation déjà présente dans la zone et de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas constituer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus, à l'exception des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien des cours d'eau, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être implantées à plus de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25000, depuis le haut du talus de la berge.

ARTICLE UA3 : 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 et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux pluviales n'est autorisé que sous réserve de l'impossibilité technique de réaliser des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Autres réseaux

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent avoir un côté d'une longueur d'au moins 5 mètres implanté à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain d'au moins une voie ou emprise publique, existante ou à créer, de toute la hauteur de la façade.

Une implantation différente de celle prévue au premier alinéa pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement qui peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- la réalisation d'un « parking du midi ».

Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à la limite de la voie sans contrainte spécifique ou en retrait.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres. Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuile canal ou tuile romane en terre cuite ou matériau d'aspect similaire, de couleur rouge ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin), pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit.

Façades

Les murs des constructions doivent être maçonnés et enduit de chaux ou de matériaux d'aspect similaire, de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux.

Les volets seront de couleur verte ou rouge et les fenêtres seront blanches ou gris pâle.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En particulier, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisés ou non).

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article non réglementé.

ZONE UB

La zone UB délimite le cadre bâti situé en extension du bourg et dans les autres quartiers urbanisés du territoire (Borda et Apairy).

Le secteur UBa identifie les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public d'assainissement et dont la desserte n'est pas programmée à la date d'approbation du PLU.

Le secteur UB_i correspond aux terrains de la zone UB situé dans l'enveloppe du lit majeur du Garraldako Erreka et identifiés comme faisant l'objet d'un risque d'inondation par l'atlas départemental des zones inondable.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et bâtiments à destination d'activités commerciales et artisanales, les entrepôts et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les bâtiments et installations agricoles à condition d'être liés à une activité présente dans la zone à la date d'approbation du PLU et de ne pas générer de nuisance pour la proximité de l'habitat.

De plus, à l'exception des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien des cours d'eau, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être implantées à plus de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25000, depuis le haut du talus de la berge. Cette distance est portée à 10 mètres aux abords de la Joyeuse et du Garraldako Erreka.

Dans le secteur UB_i, les constructions, installations et aménagement pourront être soumis à une étude hydraulique spécifique tenant compte de l'aléa identifié par l'atlas départemental des zones inondables.

ARTICLE UB3 : 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 et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, dans le secteur UBa, l'installation d'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

Autres réseaux

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UBa, la superficie du terrain doit être suffisante pour la mise en place d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuile canal ou tuile romane en terre cuite ou matériau d'aspect similaire, de couleur rouge ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit.

Façades

Les murs des constructions doivent être maçonnés et enduit de chaux ou de matériaux d'aspect similaire, de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux.

Les volets seront de couleur verte ou rouge et les fenêtres seront blanches ou gris pâle.

Annexes

Les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent dans les cas suivants lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UB14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ZONE Uy

La zone Uy correspond à la zone d'activités intercommunale située en limite d'Hasparren. Elle a vocation à accueillir des constructions et installations à destination industrielle, artisanale et commerciale.

Le **secteur Uyi** correspond aux terrains situés dans le lit majeur des principaux cours d'eau. Ils ont été identifiés comme faisant l'objet de risques de crues et d'inondation par l'atlas départemental des zones inondables.

ARTICLE Uy1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'habitation, y compris les logements des fonctions liées aux activités présentes sur la zone ;
- l'agriculture ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE Uy2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales, les entrepôts et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ou qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat le cas échéant.

De plus, à l'exception des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien des cours d'eau, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être implantées à plus de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25000, depuis le haut du talus de la berge. Cette distance est portée à 10 mètres de part et d'autre de la Joyeuse et du Garraldako Erreka.

Dans le **secteur Uyi**, les constructions, installations et aménagements autorisés pourront être soumises à une étude hydraulique spécifique afin de tenir compte de l'aléa identifié par l'atlas départemental des zones inondables.

ARTICLE Uy3 : 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 et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE Uy4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'installation d'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Un séparateur d'hydrocarbures doit être installé avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

Autres réseaux

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

ARTICLE Uy5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la superficie du terrain doit être suffisante pour la mise en place d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uy6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE Uy7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE Uy8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE Uy9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE Uy10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE Uy11 : ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuile canal ou tuile romane en terre cuite ou matériau d'aspect similaire, de couleur rouge ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin), pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit.

Les volets seront de couleur verte ou rouge et les fenêtres seront blanches ou gris pâle.

ARTICLE Uy12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Uy13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

ARTICLE Uy14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ZONE 1AU

La zone 1AU délimite des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future organisée. Les autorisations d'occupation du sol seront délivrées au fur et à mesure de leur équipement en réseaux publics et à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'agriculture ;
- les entrepôts ;
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sols dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur concerné par une orientation d'aménagement, les constructions non citées à l'article 1AU1 sont autorisées à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des aménagements prévus.

Les installations et bâtiments à destination d'activités commerciales et artisanales, les entrepôts et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus, à l'exception des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien des cours d'eau, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être implantées à plus de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25000, depuis le haut du talus de la berge.

ARTICLE 1AU3 : 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 et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

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.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'installation d'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

Autres réseaux

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la superficie du terrain doit être suffisante pour la mise en place d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées tuile canal ou tuile romane en terre cuite ou matériau d'aspect similaire, de couleur rouge ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin), pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit.

Façades

Les murs des constructions doivent être maçonnés et enduit de chaux ou de matériaux d'aspect similaire, de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux.

Les volets seront de couleur verte ou rouge et les fenêtres seront blanches ou gris pâle.

Annexes

Les annexes de plus de 20 m² de surface de plancher seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent dans les cas suivants lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ai correspond aux terrains situés dans le lit majeur des principaux cours d'eau. Ils ont été identifiés par l'atlas départemental des zones inondables.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A 2 et des suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités pastorales et forestières ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les équipements collectifs (infrastructure routière, mobilier urbain ...) dont l'implantation est nécessaire dans la zone et les constructions techniques d'intérêt général, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant, sauf pour des raisons techniques (assainissement) ou si la configuration des lieux ne le permet pas.

Le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-3-1 est autorisé pour de l'habitation ou de l'artisanat.

De plus, à l'exception des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien des cours d'eau, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être implantées à plus de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25000, depuis le haut du talus de la berge. Cette distance est portée à 10 mètres aux abords de l'Arbéroie, de la Joyeuse et du Garraldako Erreka.

Dans le secteur Ai, les constructions, installations et aménagements autorisés peuvent être soumis à une étude hydraulique spécifique afin de tenir compte de l'aléa identifié par l'atlas départemental des zones inondables.

ARTICLE A3 : 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 et de collecte des déchets ménagers.

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.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe et avec l'accord du gestionnaire du réseau.

Dans le cas contraire, l'assainissement autonome pour être admis devra être conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il pourra être imposé une superficie minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

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

Les constructions et installations doivent être implantées comme suit :

- en retrait d'au moins 10 mètres de la limite des voies départementales ;
- en retrait d'au moins 5 mètres de la limite des autres voies, y compris les chemins ruraux.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

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

Article non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Toitures

Les toitures des habitations doivent être réalisées tuile canal ou tuile romane en terre cuite ou matériau d'aspect similaire, de couleur rouge ou brune. La toiture des autres constructions doit être de couleur rouge ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de

couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin), pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit.

Façades

Les murs des logements des agriculteurs doivent être maçonnés et enduit de chaux ou de matériaux d'aspect similaire, de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux.

Les volets des maisons d'habitation seront de couleur verte ou rouge et leurs fenêtres seront blanches ou gris pâle.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article non réglementé.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit de la qualité des sites et paysages, soit de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend cinq secteurs spécifiques :

- **secteur Ni** : terrains identifiés comme situés dans l'enveloppe du lit majeur d'un cours d'eau identifié par l'atlas départemental des zones inondables, les constructions et installations admises peuvent être soumises à une étude particulière pour tenir compte de cet aléa ;
- **secteur N1** : constructions isolées qui ne sont pas liées à l'activité agricole pour lesquelles les extensions et les annexes sont autorisées ;
- **secteur N1i** : constructions isolées qui ne sont pas liées à l'activité agricole, dans l'enveloppe du lit majeur d'un cours d'eau identifié par l'atlas départemental des zones inondables, les extensions et annexes peuvent être soumises à une étude particulière pour tenir compte de cet aléa ;
- **secteur Ny** : emprises des carrières existantes en activité ou désaffectées. Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité sont autorisés ainsi que ceux liés aux plateformes de stockage des déchets inertes afin de permettre la reconversion des sites.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et de ne pas aggraver un risque naturel :

- les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières ;
- l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes à condition de ne pas porter atteinte au site ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

De plus, à l'exception des aménagements, constructions et installations nécessaires à l'entretien des cours d'eau, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être implantées à plus de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN 1/25000, depuis le haut du talus de la berge. Cette distance est portée à 10 mètres aux abords de l'Arbéroue, de la Joyeuse et du Garraldako Erreka.

Dans le **secteur N1**, sont admises :

- les extensions des constructions principales dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher à condition de ne pas porter atteinte au site et d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le **secteur Ny**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière en activité à la date d'approbation du PLU et les plateformes de stockage des déchets inertes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement du site.

Dans les **secteurs Ni et N1i**, les constructions, installations et aménagement admis pourront être soumis à une étude hydraulique spécifique afin de prendre en compte le risque de crue et d'inondation identifié dans l'atlas départemental des zones inondables.

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 et de collecte des déchets ménagers.

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.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe et avec l'accord du gestionnaire du réseau.

Dans le cas contraire, l'assainissement autonome, pour être admis, devra être conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il pourra être imposé une surface minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m,

Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Les constructions doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dans le **secteur N1** ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m dans le **secteur N1** ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faitage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et à 6 mètres pour les annexes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve 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.

Dans les secteurs N1 et N1i :

Toitures

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuile canal ou tuile romane en terre cuite ou matériau d'aspect similaire, de couleur rouge ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

Un aspect des constructions différent est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher (abris de jardin), les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit.

Façades

Les murs des constructions doivent être maçonnés et enduit de chaux ou de matériaux d'aspect similaire, de couleur blanche.

Les pierres apparentes d'origine locale sont autorisées dans les encadrements des ouvertures et dans les pierres d'angle des murs latéraux.

Les volets seront de couleur verte ou rouge et les fenêtres seront blanches ou gris pâle.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes de plus de 20 m² de surface de plancher seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement naturel (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

ARTICLE N 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article non réglementé.