



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 4 : REGLEMENT

NOVEMBRE 2006
N° 3 14 0235



AGENCE DE PAU

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

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	7
ZONE U	8
ZONE AU	11
ZONE A.....	15
ZONE N	18

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R. 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, du Code de l'Urbanisme.

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique

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

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

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

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

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

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

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

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

R 111-21 : Respect du patrimoine naturel historique

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Autres réglementations :

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

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

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

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,

- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines U, et des zones à urbaniser (AU, AUa), des zones agricoles A, des zones naturelles N,
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123. 1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 1330. 1 du Code de l'Urbanisme),
- les secteurs à risques naturels (cf. article R 123.11 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément au décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi de tout dossier de Certificat d'Urbanisme, de Permis de Construire, de Lotir, de Démolir ou de tout projet susceptible d'affecter le sous-sol dans certaines zones sensibles.

A ce jour, le Service Régional de l'Archéologie n'a repéré aucun vestige archéologique sur la commune de Beuste.

Toutefois, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Dans ce cas, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, sous peine de sanctions.

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

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

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

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 10 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

ARTICLE 11 : RAPPELS GENERAUX

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

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

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Une partie de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les bâtiments d'élevage,
- les constructions destinées à l'activité agricole, excepté les extensions des bâtiments agricoles existants,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping, de caravaning excepté les terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur concerné par le risque inondation du Lagoin reporté sur le document graphique.

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

- dans le secteur concerné par le risque inondation du Lagoin reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé,
- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des constructions existantes et installations classées existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances,
- en bordure du Lagoin, les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne sont autorisés sous réserve de préserver une bande inconstructible de 4 mètres de large.

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

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

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés selon des filières prioritaires et conformément à l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Pour la rue de la Ribère, les constructions doivent être implantées à l'alignement et perpendiculairement à la voie ou en retrait de la voie.

Dans le reste de la zone, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en retrait de la voie ou des emprises publiques.

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

Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres.

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

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être 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.

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

Non réglementé.

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 deux niveaux superposés plus les combles.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g, et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région peut être interdit.

Les constructions à usage d'habitation auront :

- des volumes simples,
- des pentes de toiture minimales de 60 %,
- des couvertures couleur ardoise naturelle ou tuile brune.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

Les toitures des annexes aux habitations seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

Toutefois, ces règles ne sont applicables :

- pour des considérations techniques et architecturales dûment justifiées,
- pour des édifices du culte, des bâtiments publics à caractère monumental,
- pour la restauration de bâtiments dans le volume existant.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures (muret, grillage, haie vive, etc.) ne pourra excéder deux mètres.

En cas de retrait de portail, notamment pour des raisons de sécurité, celui-ci sera implanté à 2.50 mètres minimum de l'alignement de la rue.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies végétales seront constituées de haies paysagères comparées d'essences variées.

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

Non réglementé.

ZONE AU

Il est distingué un secteur AUa dont la constructibilité peut être limitée par l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les bâtiments d'élevage,
- les constructions destinées à l'activité agricole, excepté les extensions des bâtiments agricoles existants,
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping, de caravaning excepté les terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

Peuvent être autorisés :

- au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone, si elles s'inscrivent dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement :
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'opération prévoyant la construction dans la proportion d'au moins 6 lots ou 2 000 m² de S.H.O.N. par hectare. Ce seuil peut être réduit pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU, dont la superficie est inférieure à l'hectare à condition que l'opération prévoit la construction d'au moins 25% de la S.H.O.N. potentielle.
- Toutefois dans le secteur AUa, les autorisations de construire pourront être refusées tant que la collectivité n'aura pas réalisé les équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone.
- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

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

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

Les voies nouvelles privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés conformément à l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie où à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de trois mètres.

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

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent pas être 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.

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

Non réglementé.

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 plus les combles.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées :

- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g, et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de publication du présent PLU.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme

Les constructions nouvelles, les restaurations, agrandissements, adjonctions seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région peut être interdit.

Les constructions à usage d'habitation auront :

- des volumes simples,
- des pentes de toiture minimales de 60 %,
- des couvertures couleur ardoise naturelle ou tuile brune ou rouge vieilli.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

Les toitures des annexes aux habitations seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

Toutefois, ces règles ne sont applicables :

- pour des considérations techniques et architecturales dûment justifiées,
- pour des édifices du culte, des bâtiments publics à caractère monumental,
- pour la restauration de bâtiments dans le volume existant.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures (muret, grillage, haie vive, etc.) ne pourra excéder deux mètres.

En cas de retrait de portail, notamment pour des raisons de sécurité, celui-ci sera implanté à 3 mètres minimum de l'alignement de la rue.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies végétales seront constituées de haies paysagères comparées d'essences variées.

ARTICLE AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.3 pour les constructions d'habitation.

ZONE A

Une partie de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du 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,
- de plus sont interdites les occupations et utilisations du sol par le règlement du PPRI dans le secteur concentré pour le risque inondation du Lagoin reporté sur le document graphique.

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

- dans le secteur concerné par le risque inondation du Lagoin reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé,
- les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, telle que les activités d'accueil touristique- décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 - local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation...,
- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation jugée utile et nécessaire à l'activité agricole et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- l'extension des constructions existantes est admise si les bâtiments sont liés à l'activité agricole.

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

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

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

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés conformément à l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Pour toutes voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés plus les combles.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessus, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques dans les couloirs des passages des lignes électriques.

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

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS ET DE PLANTATIONS

Les haies végétales seront constituées de haies paysagères composées d'essences variées.

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

Non réglementé.

ZONE N

Une partie de la zone est soumise aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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 :

- les constructions d'habitation excepté celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux.

Sont interdits :

- les constructions à usage et de services,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions agricoles, excepté l'extension des bâtiments agricoles existants,
- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisir,
- de plus sont interdites les occupations et utilisations du sol par le règlement du PPRI dans le secteur concentré par le risque inondation du Lagoïn reporté sur le document graphique.

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

- dans le secteur concerné par le risque inondation du Lagoïn reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI annexé,
- 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...
- l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet,
- 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 constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, sous réserve d'une implantation jugée utile et nécessaire à l'activité agricole et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les annexes sont autorisées (garages, abris de jardin, piscines...) si elles sont situées à proximité immédiate de l'habitation,

- en bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur requalibrage éventuel (zone de non-aedificandi de 5 mètres par rapport à la berge).

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

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

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés conformément à l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Pour toutes voies et emprises publiques, il est fixé une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés plus les combles.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessus, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques dans les couloirs des passages des lignes électriques.

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

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme

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

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures (muret, grillage, haie vive, etc.) ne pourra excéder deux mètres.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.