



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE 4 : REGLEMENT

NOVEMBRE 2010
N° 4 32 1070



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'ANGLLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	6
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	11
ZONE UD.....	15
ZONE 1AU.....	19
ZONE 2AU.....	23
ZONE A	24
ZONE N	27

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 :

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

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 R111-4 du Code de l'Urbanisme

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 R111-15 du Code de l'Urbanisme

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 R111-21 du Code de l'Urbanisme

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.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité 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 plages d'étude (périmètre de travaux publics)
 - les périmètres sensibles
 - les périmètres de restauration immobilière
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie,

- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (1AU et 2AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N).

Une ou plusieurs lettres minuscules ou majuscules permettent de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- 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 zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. 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

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à permis d'aménager, au permis de construire ou au permis de démolir prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'état où n'est exigée qu'une place par logement.

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.

ARTICLE 7 CLOTURES

(cf. Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a. Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;
- b. Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- c. Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 ;
- d. Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

ARTICLE 8 PERMIS DE DEMOLIR

(cf. Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme)

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ».

Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie de construction.

(Cf. Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme)

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction :

- a. *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;*
- b. *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c. *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- d. *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;*
- e. *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A
CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone UA est la zone urbaine dense du centre ancien.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés.

Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI

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

Les installations classées pour l'environnement 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.

Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à destination agricole sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les garages collectifs de caravanes sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination dans le volume existant.

En outre, dans les secteurs de risques identifiés par le PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

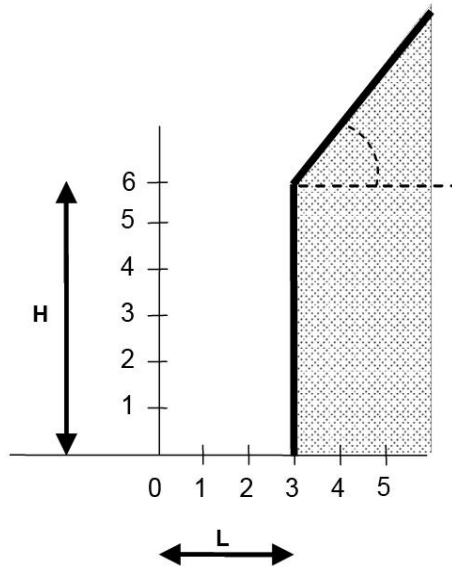
L'alignement sera occupé :

- soit par un bâtiment (principal ou annexe),
- soit par un mur de clôture.

Les règles des alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou la sécurité routière

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

Une distance d'au moins 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10m au faîtage.

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

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

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

Façades

Les couleurs des enduits des façades seront dans les tons des maisons traditionnelles de la plaine de Nay.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures ne doivent pas modifier l'ordonnement des façades.

Les ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène

Toitures

- La pente des toitures sera de 80% minimum. Les annexes auront une pente minimum de 35%.
- Le matériau de couverture sera de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise. Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.
- Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

Clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées en maçonnerie. Leur hauteur devra être comprise entre 1,80 m et 2 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente.

Les clôtures situées en zone inondable seront réalisées conformément à la réglementation du PPRI.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

La zone UB correspond à la zone d'extension urbaine assainie en collectif.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI.

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

Les installations classées pour l'environnement 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.

Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les garages collectifs de caravanes sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination dans le volume existant.

En outre, dans les secteurs de risques identifiés par le PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul minimum de 5 m de la voie.

Les règles des alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

La hauteur des constructions en limite séparative ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faitage s'il s'agit d'un pignon.

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

Une distance d'au moins 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au faîtage.

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

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

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins,...

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

Façades

Les couleurs des enduits des façades seront dans les tons des maisons traditionnelles de la plaine de Nay.

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun ou brun vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

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

Clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées en maçonnerie. Leur hauteur devra être comprise entre 0,80 m et 1,20 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente.

Les clôtures situées en zone inondable seront réalisées conformément à la réglementation du PPRI.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

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

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 5% du terrain d'assiette sera consacré aux espaces verts ou libres ; la moitié au moins devra être d'un seul tenant. Ces espaces seront aménagés en espaces communs végétalisés distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou dégagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD

La zone UD correspond à la zone d'extension urbaine assainie en mode autonome.

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destination agricoles ou forestières,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI.

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

Les installations classées pour l'environnement 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.

Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Les garages collectifs de caravanes sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination dans le volume existant.

En outre, dans les secteurs de risques identifiés par le PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées :

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul minimum de 5 m de la voie.

Les règles des alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

La hauteur des constructions en limite séparative ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faitage s'il s'agit d'un pignon.

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

Une distance d'au moins 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière.

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au faitage.

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

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

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins,...

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

Façades

Les couleurs des enduits des façades seront dans les tons des maisons traditionnelles de la plaine de Nay.

Toitures

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soiten tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun ou brun vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

La pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Toutefois :

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

Clôtures

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées en maçonnerie. Leur hauteur devra être comprise entre 0,80 m et 1,20 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente.

Les clôtures situées en zone inondable seront réalisées conformément à la réglementation du PPRI.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

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

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 5% du terrain d'assiette sera consacré aux espaces verts ou libres ; la moitié au moins devra être d'un seul tenant. Ces espaces seront aménagés en espaces communs végétalisés distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou dégagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1AU

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

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- les constructions à destination agricole ou forestière.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées :

- sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement excepté pour le secteur 1AUd,
- sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement:
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Dans le secteur 1AUb, pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements, au moins 25 % d'entre eux devront être des logements conventionnés. Cette règle s'impose à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'approbation du PLU). Le pourcentage de logements financés par un prêt aidé de l'Etat à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements de ce type déjà réalisés ou prévus.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur 1AUd, un seul accès sur la rue des Pyrénées sera autorisé.

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

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement excepté pour le secteur 1AUd où un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Eaux pluviales :

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

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé excepté dans le secteur 1AUd où les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en recul de 5 m minimum de l'alignement de la voie, soit à l'alignement de la voie.

Dans le secteur 1AUa, l'alignement doit obligatoirement être occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture.

Les règles des alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

La hauteur des constructions en limite séparative ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faitage s'il s'agit d'un pignon.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 3 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage.

Dans le secteur 1AUb et 1AUc, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

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

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

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

Façades

Les couleurs des enduits des façades seront dans les tons des maisons traditionnelles de la plaine de Nay.

Toitures

dans le secteur 1AUa :

la pente des toitures sera de 80% minimum,

le matériau de couverture sera de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise

dans le secteur 1AUb, 1AUc et 1AUd :

la pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.

Les toitures des constructions seront soit de forme, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise soit en tuile dans des teintes uniformes de ton ardoise naturelle, brun ou brun vieilli. Les toitures des annexes seront traitées avec des teintes identiques au bâtiment principal.

Toutefois, pour l'ensemble des zones 1AU :

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

Clôtures

La hauteur des clôtures devra être comprise entre 0,80 m et 1,20 m à partir du terrain naturel en bordure des voies publiques. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur existant de hauteur différente.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net.

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

Pour les opérations regroupant plus de 5 logements, 5% du terrain d'assiette sera consacré aux espaces verts ou libres ; la moitié au moins devra être d'un seul tenant. Ces espaces seront aménagés en espaces communs végétalisés distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou dégagement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

ZONE 2AU

Rappel :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit en recul soit à l'alignement de la voie.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en recul soit à l'alignement des limites séparatives.

ZONE A

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A-2.

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

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement e à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- l'habitation des personnes exerçant directement ou principalement une activité agricole à proximité du corps de ferme et à la condition que cela soit nécessaire à l'activité agricole.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

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

En outre, dans les secteurs de risques identifiés par le PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de la voie.

Les règles des alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 8 m au faitage.

ARTICLE A-11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les restaurations, aménagements et modifications des constructions anciennes traditionnelles viseront à maintenir ou rétablir les dispositions d'origine particulièrement en ce qui concerne les formes, les éléments d'architecture et les matériaux, les couleurs et les éléments d'architecture.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination industrielle, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les bâtiments agricoles.

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

L'aménagement, les extensions de constructions existantes et la construction des annexes sont autorisés sous réserve que les équipements soient suffisants.

En outre, dans les secteurs de risque identifiés par le PPRI, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de la voie.

Les règles des alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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 des constructions ne peut excéder 8 m au faîtage.

Les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N-11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les restaurations, aménagements et modifications des constructions anciennes traditionnelles viseront à maintenir ou rétablir les dispositions d'origine particulièrement en ce qui concerne les formes, les éléments d'architecture et les matériaux, les couleurs et les éléments d'architecture.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins, fustes ou madriers...

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture.

Façades

Les couleurs des enduits des façades seront dans les tons des maisons traditionnelles de la plaine de Nay.

Toitures

- la pente de toit du volume principal de la construction à destination d'habitation devra être supérieure ou égale à 60%.
- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes et les toitures terrasses sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale soit à un élément de liaison,
- Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.