Commune de Capvern (65)

Modification du P.L.U.

Approuvée par délibération du 04/11/2010

Le Maire,
André LARAN

MAIRIE DE CAPVERN
65 (Hautes-Pyrénées)

REGLEMENT

SOMMAIRE

Titre I - Informations générales **page 1**

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines Et à urbaniser.

- **Zone U1** **page 4**
- **Zone U2** **page 10**
- **Zone U3** **page 15**
- **Zone U4** **page 20**
- **Zone U5** **page 24**
- **Zone U6** **page 29**
- **Zone AU1G « la Garlette »** **page 34**
- **Zone AU1-6 « Roqueda, Peyrehicade, Pelay, Ocres »** **page 39**

Titre III - Zones agricoles et naturelles.

- **Zone A** **page 44**
- **Zone N** **page 49**

Préambule

Titre I.
Informations générales.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, ainsi que des articles R.123-1, R.123-4, R. 123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

– Champ d'application territoriale du Plan.

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

– Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.

- En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du **Règlement National d'Urbanisme**, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code précité qui restent applicables.
- Le présent Règlement s'impose aux projets de lotissement en respect de l'article R.315-28 du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, au règlement de lotissements existants sous réserve des dispositions de l'article L.315-2-1.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent P.L.U., les dispositions concernant les vestiges et sites archéologiques, pour lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises aux dispositions des articles R.111-3-2 et R.442-6 du Code de l'Urbanisme.
  En outre, sont rappelés l'article 14 de la Loi validée du 27 septembre 1941 et les articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, relatifs aux crimes et délits contre les biens.
- Les demandes d'autorisation de construire sont soumises aux dispositions de l'article R.421-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des articles R.421-38-1 à R.421-38-20, concernant notamment les consultations de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission de Sécurité compétente.
- L'utilisation des enseignes, des dispositifs de publicités et des pré-enseignes est soumise à la Loi de 1979 avec ses décrets ou circulaires d'application.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration telle que prévue à l'article R.441-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Permis de Démolir est exigé sur l'ensemble des zones U de la commune, conformément aux dispositions de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme et dans le respect des dispositions des articles L.430-2 et suivants.
- Le Droit de Préemption Urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du P.L.U
- La reconstruction après sinistre est soumise à autorisation d'urbanisme.
  Sauf cas exceptionnel d'arguments architecturaux contraires et sauf existence de servitude, la reconstruction après sinistre sera admise soit en respect des règlements de la zone, soit à l'identique.

Par ailleurs, le Règlement respecte les dispositions de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Capvern est située hors zones de Bruit des Aérodromes et de Littoral.

Il est signalé que Capvern est concernée la Loi "Montagne", pour une partie de son territoire.

Le Règlement respecte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la Liste, annexés au Plan.

Il respecte les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des Projets d'Intérêt Général.

Il prend en considération
les directives de protection et de mise en valeur des paysages, notamment en ce qui concerne le « volet paysager », l'urbanisation des « Entrées de Ville » ou l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques,
ainsi que la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, grâce notamment aux dispositions des articles 4 « Desserte par les Réseaux ».

Enfin,

- Le plan des servitudes d'utilité publique détermine notamment les secteurs où l'article R.421-38-4 s'applique.
- Sont rappelées les dispositions du Titre deuxième du Code de l'Urbanisme, notamment le fait que les Permis de Construire sont délivrés sans préjudice du droit des tiers.
- En outre, en tant que de besoins et en respect des articles L.421.2 et R.421.2 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation devra définir avec précision les éléments visuels environnants tels que les volumes et le caractère des bâtis voisins, les perspectives visuelles, le mode d'insertion des constructions dans le milieu avant et après projet, ainsi que le traitement des accès et abords.

– Division du territoire en zones.

- La Commune est divisée :
  - en **zones urbaines (U)** dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions.
  - en zones d'urbanisation future **AU**,
  - en zones agricoles **A** (zones de richesses naturelles)
  - et en zones naturelles **N** (zones de protection).

- Sur le document graphique de zonage du P.L.U., figurent en outre :
  - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
  - Le tracé et le gabarit des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.
  - Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les zones de bruit.

- Les zones urbaines et à urbaniser sont réglementées par les dispositions du Titre II :

Chapitre I	Zone U1,
Chapitre II	Zone U2,
Chapitre III	Zone U3,
Chapitre IV	Zone U4,
Chapitre V	Zone U5,
Chapitre VI	Zone U6
Chapitre VII	Zones AU I G
Chapitre VIII	Zones AU II.

- Aux zones agricoles et naturelles s'applique le Titre III
  Chapitre I Zones A,
  Chapitre II Zones N.

- Les terrains classés par le Plan comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

– Adaptations mineures régies par l'article L.123-1.

Aucune dérogation ne peut être faite au règlement du P.L.U. à l'exception des adaptations mineures lorsque, explicites et motivées, elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cependant, les articles 1, 2 et 14 des règlements de zone ne peuvent être concernés.

– Dispositions applicables en zone de risque.

Les zones signalées comme présentant un risque "mouvement de terrain-effondrement" sont reportées dans les pièces graphiques du P.L.U

En ce qui concerne les parcelles situées à l'intérieur ou en limite des zones potentiellement soumises à ce risque, telles qu'elles figurent au plan, les pétitionnaires sont invités à consulter le Service Départemental des Carrières, pour vérifier la situation effective des parcelles, objet d'une demande, et les règles qui s'y appliquent.

D'autre part, il est mentionné que l'Atlas départemental des Hautes-Pyrénées indique que quelques secteurs de la commune sont susceptibles d'être soumis à des inondations d'aléas faibles.

Enfin, il existe un risque "technologique" lié à la présence, sur une commune voisine, de l'usine ATOFINA de type "Sévéso 2". Le secteur concerné se situe à la limite sud-est du territoire communal. Il est constitué de terrains en zones A et N.
Un sous-secteur spécifique y a été défini pour lequel le Règlement précise que toute construction y sera interdite.

Titre II
Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Zone U1

Caractéristique de la Zone U1.

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant au quartier de Capvern les Bains.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Elle comprend :

un secteur U1p, créé en application des dispositions de l'article R.123-11-*h* du Code de l'Urbanisme, destiné à interdire, dans cet îlot, toute construction pour conserver ce balcon sur le paysage de Capvern-les Bains,
un secteur U1r soumis à des risques de mouvements de terrain,
un secteur U1t situé dans le périmètre de protection d'une source thermale.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article U1 - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits les constructions et aménagements qui ne sont pas autorisés à l'Article U1-2, et notamment les constructions à usage industriel, d'entrepôt, ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et les installations classées.

Par ailleurs sont interdits les exhaussements et affouillements du sol **sauf ceux liés à la réalisation d'un bâtiment ou d'un ouvrage**, l'ouverture de carrières ou de gravières, les dépôts de toute nature.

Dans le secteur U1p sont interdites toutes constructions.

Dans le secteur U1r sont interdites les constructions nouvelles sur poteaux.

Dans le secteur U1t, et ce dans un rayon de 200 mètres autour des forages des sources thermo-minérales, sont interdits les installations classées et les travaux, activités, dépôts et installations de toute nature, susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Article U1 - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'hébergements hôtelier, de bureaux, de commerce, (jusqu'à 999 m2 de surface de vente) ,d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- les constructions d'accueil ou de soins liées au thermalisme,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Dans le secteur U1r, les constructions nouvelles de type R+1 doivent prévoir:

a. une rigidification de la structure et des fondations renforcées et liaisonnées lorsqu'elles comportent plusieurs éléments,
b. une orientation et une adaptation à la pente les rendant moins vulnérables aux mouvements des sols,
c. l'encastrement dans le terrain doit faire l'objet d'ouvrage de butée dimensionnée pour reprendre la poussée des terres,
d. un drainage de ceinture du bâtiment, descendu sous le niveau des fondations et muni d'un dispositif anti-contaminant,
e. l'étude des sols est recommandée pour les constructions nouvelles de type R+1, elle est obligatoire pour celles supérieures au type R+1.

Article U1 - 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :
- largeur de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m,

Voies secondaires :
- largeur de chaussée : 4 m,
- largeur minimale de plate-forme : 6 m.

Pour un passage appelé à ne desservir que **2 maisons, une largeur de chaussée de 4 m sera admise.**

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale :
- soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant,
- soit un Y permettant la manœuvre des véhicules.

Article U1 - 4 – Desserte par les réseaux.

Dans le secteur U1r, la réalisation des réseaux doit être conçue pour supporter les éventuelles déformations du sol.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Dans le secteur U1r, les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées vers un collecteur aménagé ou, à défaut, vers un émissaire naturel.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article U1 - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

Sans objet.

Article U1 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois,

- un retrait peut être demandé pour des raisons, techniques, esthétiques ou de sécurité,

- une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :

- si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades,...),
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse ».
- la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour respecter la végétation existante.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U1 - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée **en ordre continu** (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre **semi continu** (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie) et ce dans **une bande de 20 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement.**

Au delà, la hauteur des constructions implantées en contiguïté des limites séparatives ne doit pas excéder 3,5 mètres à partir du sol naturel.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie, au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée à partir du sol naturel et jamais inférieure à 3 mètres de tout point de la construction.
- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U1 - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre, à une distance au moins **égale à 3 m minimum** comptés de tout point de la construction.

Article U1 - 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article U1 - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 16 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture, et 22 m au faîtage (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques ..), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U1 -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades. Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'usage du bois est admis, à condition de ne pas recouvrir plus de 50 % de la façade.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de couleurs visible en Mairie.

2 – Toiture La pente sera de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35 m (sauf en limite séparative).

La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des «énergies renouvelables ».

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

3 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 1,60 m et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie.

Article U1 - 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra :

- soit aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à la condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

A défaut de pouvoir satisfaire à l'une des conditions énoncées ci-dessus, le pétitionnaire sera invité à verser, pour chaque place de stationnement manquante, la participation prévue en vue de la réalisation d'aires de stationnement public, dans les conditions définies par les textes.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article U1 - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface recevront un aménagement végétal à raison d'un arbre par 50 m2 de terrain.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté.

Dans le secteur U1r, les boisements existants doivent être conservés et entretenus.

Article U1 - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS.

Zone U2

Caractéristique de la Zone U2.

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant au quartier du bourg de Capvern.

L'accueil de commerces, de services et d'activités non nuisantes y est autorisé.

Une partie de la zone est concernée par la présence de vestiges archéologiques. Le périmètre concerné figure sur le Plan de zonage, au titre de l'article L 1213-1,7 du Code de l'Urbanisme. Il y aura lieu, avant tout projet ou intervention dans ce périmètre, de prévenir la Direction Régionale des Activités Culturelles.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article U2 -1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations classées.

Par ailleurs sont interdits les exhaussements et affouillements du sol **sauf ceux liés à la réalisation d'un bâtiment ou d'un ouvrage**, l'ouverture de carrières ou de gravières, les dépôts de toute nature.

Article U2 - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerce (jusqu'à 999 m2 de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Article U2 -3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :

- largeur de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m,

Voies secondaires :

- largeur de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m.

Pour un passage appelé à ne desservir **que 2 maisons, une largeur de chaussée de 4 m sera admise.**

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale :

- soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant
- soit un **Y** permettant la manœuvre des véhicules.

Article U2 - 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 – Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article U2 - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

Sans objet.

Article U2 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois,

- un retrait peut être demandé pour des raisons, techniques, esthétiques ou de sécurité,
- une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :
    - si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades,...),
    - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse »,
    - la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
    - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U,
    - pour respecter la végétation existante.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U2 -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction peut être implantée en ordre **continu** (donc contigu à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie), **semi-continu** (donc contigu à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) ou **discontinu, sur une profondeur de 25 m à partir de l'alignement.**

Au-delà de cette bande de 25 m, les constructions seront édifiées :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3.50 m sur cette limite,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U2 -8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance **au moins égale à 3 m minimum** comptés de tout point de la construction.

Article U2 - 9 – Emprise au sol des constructions.

Sans objet.

Article U2 - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture, et 13 m au faîtage (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U2 -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades. Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'usage du bois est admis, à condition de ne pas recouvrir plus de 50 % de la façade.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de couleur proposée en Mairie.

2 – Toitures.

a – Pente.

Pour les constructions neuves : La pente devra être de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35 m (sauf en limite séparative).
En cas de réhabilitation : La pente originelle devra être conservée.

b – Couverture.

La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des «énergies renouvelables ».

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

3 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 1.60 m et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette, surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie

Article U2 -12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),

- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra :

- soit aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à la condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

A défaut de pouvoir satisfaire à l'une des conditions énoncées ci-dessus, le pétitionnaire sera invité à verser, pour chaque place de stationnement manquante, la participation prévue en vue de la réalisation d'aires de stationnement public, dans les conditions définies par les textes.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article U2 -13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface recevront un aménagement végétal à raison de un arbre pour 50 m2 de terrain.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté.

Article U2 -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0,60.

Zone U3

Caractéristique de la Zone U3.

Elle concerne :

- d'une part, le **quartier du Laca** : zone urbaine à caractère résidentiel, dont la densité est inférieure à celle de la zone U1.

- et, d'autre part, une zone d'habitat constituée par **l'extension pavillonnaire** en **prolongement du bourg**. Les constructions y sont espacées.

La Zone U3 a vocation à accueillir des habitations individuelles, isolées ou en petits lotissements, mais aussi des commerces, des services et de l'artisanat.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article U3 - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article U3-2. en particulier sont interdits les affouillements et exhaussements de sols sauf **ceux liés à la réalisation d'un bâtiment ou d'un ouvrage.**

Article U3 - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les constructions à usage d'habitation, d'hébergements hôtelier, de bureaux, de commerce (jusqu'à 999 m2 de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),l' extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Article U3 - 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :

- largeur de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m,

Voies secondaires :

- largeur de chaussée : 4 m,
- largeur minimale de plate-forme : 6 m.

Pour un passage appelé à ne desservir que **2 maisons, une largeur de chaussée de 4 m sera admise**.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.
Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale :
- soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant,
- soit un **Y** permettant la manœuvre des véhicules.

Article U3 - 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

S'il existe, toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et si nécessaire après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas,

> les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.
> Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
> L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

3 – Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article U3 - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

La superficie des parcelles destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé dans le Schéma d'Assainissement.

Article U3 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 m minimum de l'alignement (ou de la limite d'emprise) des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise dans les cas suivants :

- opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) en ce qui concerne exclusivement l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise des voies de desserte intérieures à l'opération,
- pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes, leurs extensions et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U3 - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions devront être implantées :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3 m sur cette limite,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Des implantations différentes pourront être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U3 -8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance **au moins égale à 3 m minimum**, comptés de tout point de la construction.

Article U3 -9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain et doit être compatible avec l'aménagement des dispositifs d'assainissement autonomes réglementaires.

Article U3 -10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus) et 13 mètres au faîtage.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U3 -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades. Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite. Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de couleurs proposée en Mairie.

L'usage du bois ou de produits dérivés du bois est admis.

2 – Toitures. La pente sera de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35 m (sauf en limite séparative).

La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des «énergies renouvelables ».

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

3 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 1,60 m et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie.

Article U3 -12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),

- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article U3 -13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface recevront un aménagement végétal à raison de un arbre pour 50 m2 de terrain.

Les lotissements ou groupes d'habitations doivent avoir un espace commun de 10 % de leur superficie totale planté.

Article U3 -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0,40.

Zone U4

Caractéristique de la Zone U4.

Zone d'habitat constituée par **l'extension pavillonnaire entre le bourg de Capvern et les quartiers de Capvern les Bains**, d'une part, et **du Laca**, d'autre part. Les constructions y sont espacées.

La Zone U4 a vocation à accueillir essentiellement des habitations individuelles isolées (mais aussi des commerces, des services et de l'artisanat).

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article U4 -1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article U4-2 et notamment les bâtiments d'exploitation agricole ainsi que les affouillements et exhaussements de sol **sauf ceux liés à la réalisation d'un bâtiment ou d'un ouvrage.**

Article U4 -2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce (jusqu'à 999 m2 de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone).

Article U4 -3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à la bande de roulement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :

- largeur de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

Voies secondaires :

- Largeur de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

Pour un passage appelé à ne desservir que **2 maisons, une largeur de chaussée de 4 m sera admise.**

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger.
Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale :
- soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant,
- soit un **Y** permettant la manœuvre des véhicules.

Article U4 - 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 – Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article U4 -5 – Caractéristiques des unités foncières.

Sans objet.

Article U4 -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées **soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 m minimum de l'alignement (ou de la limite d'emprise)** des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise dans les cas suivants :

- opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) en ce qui concerne exclusivement l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise des voies de desserte intérieures à l'opération,
- pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U4 -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions devront être implantées :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3 m sur cette limite,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Article U4 - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance **au moins égale à 3 m minimum** comptés de tout point de la construction.

Article U4 - 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain

Article U4 - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus) et 13 mètres au faîtage.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U4 -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades. Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite. Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de couleurs proposée en Mairie.

L'usage du bois ou de produits dérivés de bois est admis.

2 -Toitures. La pente sera de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35 m (sauf en limite séparative)

La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des «énergies renouvelables ».

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

3 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 1,60 m , et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie

Article U4 -12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article U4 -13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings...) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface recevront un aménagement végétal à raison de un arbre pour 50 m2 de terrain.

Les lotissements ou groupes d'habitations doivent avoir un espace commun de 10 % de leur superficie totale planté.

Article U4 -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0,40.

Zone U5

Caractéristique de la Zone U5.

Zone réservée aux hébergements légers **de tourisme et de loisirs**, ainsi qu'aux services liés à l'activité touristique.

Elle a vocation à accueillir des terrains de camping, des villages de vacances, des parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions nécessaires à leur gestion et à leur entretien.

Il existe un secteur U5r, soumis à des risques de mouvements de terrain.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article U5 - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les constructions
- à usage d'habitation, sauf celles nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance du site,
- à usage d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions nouvelles sur poteaux **sur le secteur Hount Caoute.**

Article U5 - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises :
- les constructions nécessaires au fonctionnement d'un camping, d'un village de vacances ou d'un PRL,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance du site.

Dans la zone U5r, toute construction est interdite.

Dans le secteur U5 « Hount Caoute », les constructions nouvelles de type R +1, doivent prévoir :

a. une rigidification de la structure et des fondations renforcées et liaisonnées lorsqu'elles comportent plusieurs éléments,
b. une orientation et une adaptation à la pente les rendant moins vulnérables aux mouvements des sols,
c. l'encastrement dans le terrain doit faire l'objet d'ouvrage de butée dimensionnée pour reprendre la poussée des terres,
d. un drainage de ceinture du bâtiment, descendu sous le niveau des fondations et muni d'un dispositif anti-contaminant,
e. l'étude des sols est recommandée pour les constructions nouvelles de type R + 1, elle est obligatoire pour celles supérieures au type R + 1.

Article U5 - 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être aménageable et constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :

- largeur de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

Voies secondaires :

- largeur de chaussée : 4 m
- largeur de plate-forme : 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger.
Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale :
- soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant,
- soit un **Y** permettant la manœuvre des véhicules.

Article U5 -4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et si nécessaire après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article U5 - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

Non réglementées.

Article U5 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article U5 -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière

Toute construction doit être implantée en respectant **un retrait minimum de 4 m** comptés de tout point de la construction, par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement

Article U5 - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance **au moins égale à 4 m minimum** comptés de tout point de la construction.

Article U5 - 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article U5 -10 – Hauteur des constructions.

a - pour les bâtiments de service :
la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture, et 13 m au faîtage (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

b - pour les HLL : la hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture.

Article U5 -11 – Aspect extérieur.

Les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – *Façades.*

a - pour les bâtiments de service :

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'usage du bois est admis.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de couleurs proposées en Mairie.

b - pour les HLL :

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
L'usage du bois ou de bardages à base de bois est admis, par contre l'usage de bardages métalliques est prohibé.
Pour les teintes des façades, il y a lieu de se reporter à la palette de couleurs proposées en Mairie.

2 – *Toitures.*

a - pour les bâtiments de service :

La pente sera de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35 m (sauf en limite séparative).

La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des «énergies renouvelables ».

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

b - pour les HLL :

La pente sera de 45 % minimum,

La couverture doit être de teinte sombre et uniformisée sur l'ensemble des HLL.

3 – Clôtures.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 2.00 m et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Article U5 -12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,
il sera réalisé au minimum :

- par emplacement ou par HLL, 1 place de stationnement,
- par tranche de 25 emplacements ou de 25 HLL, une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de salle à manger,

plus 10 places affectées au personnel, aux fournisseurs et aux visiteurs.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article U5 -13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface recevront un aménagement végétal cohérent.

Les terrains de camping, villages de vacances ou PRL doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté.

Article U5 -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0.10

ZONE U6

Caractéristique de la Zone U6.

Zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

Elle concerne **5** sites de la commune, sis respectivement aux lieux dits **" Peyrehicade", "Roqueda Devant », "Hour Bagnadé", "les Ocres", et sur le site de la centrale hydroélectrique.**

Afin de tenir compte des caractéristiques de chacun d'eux, il est instauré

- un secteur **a** pour le site de **"Peyrehicade-est"**, (à l'entrée de la commune sur la RD 817),
- un secteur **b** pour le site de **"Roqueda Devant »,**
- un secteur **c** pour le site de **"les Ocres"**,
- un secteur **d** pour le site de **" Hour Bagnadé"**,
- un secteur **e** pour le site de **la centrale hydroélectrique.**

La zone U6 est située aux abords de la RD 817 ; elle est donc soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Afin de répondre aux conditions de cet article, le présent règlement traduit les principes d'aménagement urbain et architecturaux tels qu'ils sont proposés et explicités dans le rapport de présentation.

Ces règles sont justifiées et, de surcroît, motivées au regard des nuisances et de la sécurité.

La RD 817 est classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de type I au sens de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, axe bruyant figuré aux plans de zonage. De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la RD 817.

Rappel :

1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

4 – Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430 du Code de l'Urbanisme.

Article U6 -1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites :

* Les constructions à usage d'habitation autres que celles nécessaires au fonctionnement et/ou à la sécurité des établissements implantés conformément aux dispositions de l'article U6- 2 et attenantes au bâtiment principal.
* et toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article U6-2.

Article U6 - 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.

Dans cette zone ne sont admis que :

- dans les secteurs **a, b** et **c** : les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de service,
- dans le secteur **d** : les constructions à usage commercial, hôtelier et de service,
- dans le secteur **e** : les constructions et aménagement nécessaire au fonctionnement de la centrale hydro-électrique.

Article U6 - 3 – Accès et voirie.

1 – Accès.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50 m).

Aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 817.

2 – Voirie.

La création et l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.

Voies secondaires :

- largeur minimale de chaussée : 5 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

Article U6 - 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
Il en va de même pour les lotissements.

2 – Eaux usées.

- **le secteur b** est desservi par un réseau d'assainissement collectif,
- **dans les secteurs a, c, d,** et **e** les constructions devront être dotées d'un système d'assainissement autonome.

Ainsi, dans le secteur **b**, toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Pour les secteurs **a, c, d** et **e** en l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du Schéma d'Assainissement.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe (dès lors qu'un réseau séparatif existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Article U6 - 5 – Caractéristiques des terrains.

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

Article U6 -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction **doit être implantée, par rapport à l'axe de la RD 817, à une distance au moins égale à 25 mètres.**

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées **soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.,**

Article U6 -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 5 m comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Article U6 -8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions qui ne seraient pas contiguës seront implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (comptée du sol naturel avant travaux au point le plus haut du faîtage ou de l'acrotère) **sans être inférieure à 5 mètres,** comptés de tout point de la construction.

Article U6 -9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article U6 -10 – Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est **de 15 mètres**, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour les superstructures commerciales de type mâts-enseignes.

Article U6 -11 – Aspect extérieur.

1 - Façades.

Les façades traitées en maçonnerie seront revêtues d'un enduit dont la teinte sera déterminée par la palette de couleurs proposée par la Mairie.

Dans le cas où les façades seraient habillées d'un bardage, celui-ci sera d'une teinte utilisée par l'enseigne. A défaut, se référer à la palette de couleurs visible en Mairie.

L'usage du verre est admis.

2 - Toitures.

La couverture doit être de teinte sombre.
Les ouvrages en toiture, tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

3 - Clôtures.

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur , **d'une hauteur maximale de 2 mètres.**

Article U6 -12 – Stationnement.

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

<u>On respectera les critères suivants</u> :

- **pour les établissements industriels et artisanaux** :
  Une place de stationnement par **tranche de 80 m2** minimum de **la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.**

  A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- **pour les constructions à usage de bureaux** :
  Une surface affectée au stationnement au moins **égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette** affectée à cet usage.

- **pour les constructions à usage de commerce** :
  Une place pour **40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette** de la construction.

- **pour les hôtels :**
  Une place pour **2 lits ou une chambre**

- **pour les restaurants** :
  Une place pour **15 m2 de salle de restaurant**.

- **pour les constructions à usage d'habitation** :
  2 places de stationnement **par logement**.

Article U6 -13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

A l'intérieur des propriétés, les espaces laissés libres de toute occupation doivent être engazonnés et plantés.
Ils seront convenablement entretenus.
Les marges de reculement devront faire l'objet d'un aménagement en espaces verts, plantés d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre tous les 10 m linéaires.

Article U6 -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS.

Zone AU1 G

du secteur de « la Garlette ».

Caractéristique de la Zone AU1 G

Zone naturelle, concernant le secteur de "la Garlette", situé en prolongement du bourg, vers le sud.
Elle est destinée à constituer une extension de la zone urbaine du bourg.
Remarquablement située en "balcon" sur les Pyrénées et s'adossant à la silhouette du cœur du bourg, elle justifie qu'un soin tout particulier soit mis à son urbanisation

Eu égard à l'intérêt de cette situation, la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte.

Dès lors, la zone AU1 G pourrait être urbanisée à court ou moyen terme dans le cadre soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur (s) et ce conformément au schéma d'aménagement annexé.

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère résidentiel dans lequel l'accueil de commerces, de services et activités non nuisantes sera autorisé, et les règles suivantes deviendront applicables.

Article AU1G - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les constructions à usage industriel, d'entrepôt, les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les installations classées.

Article AU1G - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises :
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'artisanat (si ceux-ci sont intégrés à l'habitation et à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),

- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU1G - 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.
La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

Voies principales :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 8 m

Voies secondaires :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

Pour un passage appelé à ne desservir que **2 maisons, une largeur de chaussée de 4 mètres sera admise.**

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Article AU1G -4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

S'il existe, toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.
Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement dans le collecteur public.
En l'absence de réseau public, les eaux de ruissellement seront stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

5 – Défense contre l'incendie.

Des dispositifs adaptés à la taille de l'opération devront être prévus pour fournir le volume et le débit nécessaires aux services de lutte contre l'incendie.

Article AU1G -5 – Caractéristiques des unités foncières.

Sans objet

Article AU1G - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies, toute construction doit être implantée **soit à l'alignement, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres,** par rapport à l'alignement. (la limite des voies privées se substituant, éventuellement à l'alignement).

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU1G -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions devront être implantées :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3 m sur cette limite,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m, comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU1G- 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les annexes (garages) doivent être attenants à l'habitation.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance **au moins égale à 3 m minimum,** comptés de tout point de la construction.

Article AU1G -9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article AU1G -10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 m comptés du sol naturel au faîtage (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU1G -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades. Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

L'usage du bois est admis, à condition de ne pas recouvrir plus de 50 % des façades.

Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette de couleur proposée en Mairie.

2 – Toitures.

a – pente.

La pente devra être de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35 m (sauf en limite séparative).

Les toitures terrasse ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 15 m²), tels qu'auvents, liaisons...

b – couverture.

La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des «énergies renouvelables » (panneaux solaires par exemple).

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

3 – Clôtures. Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Leur hauteur n'excédera pas 1,60 m en bordure de la voie publique.

Elles pourront être :

- soit en maçonnerie de pierre apparente
- soit ajourées
- soit de maçonnerie enduite traitée en harmonie avec l'habitation existante.
- soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

Article AU1G -12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.

Il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement plus 1 place pour 50 m2 de SHON (garage ou aire aménagée)
- pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 30 m2 de SHON,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m2 de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires, le constructeur pourra aménager sur un autre terrain situé à au moins 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m2, circulation comprise.

Article AU1G -13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des bâtiments doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces laissés libres de toute construction et aménagements de surface doivent être végétalisés, plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface recevront un aménagement végétal à raison de un arbre par 50 m2 de terrain.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 m.

Article AU1G -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0,60.

Zone AU1 - 6

des secteurs ROQUEDA DARRE, PEYREHICADE, PELAY et OCRES

Caractéristiques de la Zone AU1- 6.

Zone naturelle, concernant :

* **le secteur de « Peyrehicade » et « Roqueda Darré »** situé en face de la zone U6b, sur laquelle sont implantés le magasin Intermarché et diverses moyennes surfaces.

Elles sont destinées à constituer un prolongement de la dite zone pour élargir la capacité d'accueil de la commune.

Le site est desservi, d'ores et déjà, par un rond-point qui régulera en même temps l'accès à la zone U6b et à la zone AU1-6.

Eu égard à l'intérêt de cette situation, la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte.

Il a été établi, pour ce secteur, des Orientations d'Aménagement.

Dès lors, cette zone AU1-6 pourrait être urbanisée à court ou moyen terme dans le cadre soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur (s), et ce conformément au schéma d'aménagement annexé.

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

2 secteurs ont été distingués dans la zone :
- un secteur a, et
- un secteur b, correspondant seulement à deux phases éventuelles d'aménagement.

Dès lors que la zone sera ouverte à l'urbanisation les règles suivantes deviendront applicables.

* **Le secteur de « Pelay »**, situé proche du péage de l'autoroute A 64.

Il s'agit d'une zone naturelle, inconstructible à ce jour, destinée à être urbanisée lorsque la voie publique et Les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement auront été réalisés pour permettre d'en assurer la desserte, conformément au schéma d'aménagement annexé.

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

* **le secteur des « Ocres »** situé en prolongement de la zone U6c du même nom.

Elle est destinée à constituer une extension de la dite zone pour élargir la capacité d'accueil de la commune.

Le site est desservi à partir d'une voie qui irrigue la zone U6c.

Eu égard à l'intérêt de cette situation, la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre l'ouverture à l'urbanisation.

Dès lors, cette zone AU1-6 pourrait être urbanisée à court ou moyen terme dans le cadre soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur (s).

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.

Dès lors que la zone sera ouverte à l'urbanisation, les règles suivantes, **comparables à celles de la zone U6c, deviendront applicables.**

Article AU1- 6 -1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites

- les constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires au fonctionnement et/ou à la sécurité des établissements implantés conformément aux dispositions de l'article AU1-6 -2
- et toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article AU1-6 -2.

Article AU1- 6 - 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.

Dans cette zone ne sont admises que :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de service et les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et/ou à la sécurité des établissements implantés, attenantes au bâtiment principal.

Article AU1-6 - 3 – Accès et voirie.

1 – Accès.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50 m).

2 – Voirie.

La création et l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

Voies principales :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale de plate-forme : 10 m

Voies secondaires :

- largeur minimale de chaussée : 5 m

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

Article AU1-6 - 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
Il en va de même pour les lotissements.

2 – Eaux usées.

Les secteurs **a** et **b** et le secteur **« Pelay »** seront desservis par un réseau d'assainissement collectif, le secteur **c « Ocres »** par un assainissement autonome, conforme au schéma communal d'assainissement approuvé.

Ainsi, toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, après avoir fait l'objet d'un prétraitement préalable si nécessaire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
Pour les secteurs non desservis par un réseau public, les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement agrées et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.
Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement dans le collecteur public.

En l'absence de réseau public, les eaux de ruissellement seront stockées dans l'emprise de l'opération ;
les réseaux de collecte des eaux de ruissellement sur les aires de stationnement devront être dotés de bacs de décantation et débarrassées de toute trace de pollution avant rejet dans le milieu. Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies sur la parcelle en l'absence d'un réseau public.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Article AU1-6 - 5 – Caractéristiques des terrains.

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

Article AU1-6 - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1) **Secteurs « ROQUEDA DARRE, ROQUEDA DEVANT, PEYREHICADE, PELAY et OCRES » : Compte tenu de la prise en compte des dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme dit « amendement Dupont » dont l'étude dérogatoire figure dans le rapport de Présentation,** toute construction doit être implantée :
   - par rapport **à l'axe de l'autoroute A 64**, à une distance au moins égale à **40 mètres**,
   - par rapport **à l'axe de la RD 817**, à une distance au moins égale à **25 mètres**.

   Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées **soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Article AU1-6 -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées :
- soit sur la limite séparative
- soit en respectant **un retrait de 5 m minimum** comptés de tout point de la construction par rapport à cette limite ;

Article AU1- 6 - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions qui ne seraient pas contiguës seront implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (comptée du sol naturel avant travaux au point le plus haut du faîtage ou de l'acrotère) **sans être inférieure à 5 mètres**, comptés de tout point de la construction.

Article AU1- 6 -9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AU1- 6 -10 – Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est **de 15 mètres**, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).
Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou pour les superstructures commerciales de type mâts-enseignes.

Article AU1- 6 -11 – Aspect extérieur.

Il apparait essentiel que les bâtiments se fondent le mieux possible dans le paysage.

1 - Façades.
Les façades traitées en maçonnerie seront revêtues d'un enduit dont la teinte sera déterminée par la palette de couleurs proposée en Mairie..
Dans le cas où les façades seraient habillées d'un bardage, celui-ci sera de la teinte utilisée par l'enseigne. A défaut, se référer à la palette de couleurs proposée en mairie.
L'usage du verre est admis.
Les différentes constructions d'un même ensemble seront traitées de la même manière.

2 - Toitures.

Les matériaux utilisés seront de préférence de teinte sombre.
Les ouvrages en toiture, tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

Les différentes constructions d'un même ensemble devront être traitées de la même manière.

3 - Clôtures.

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur d'une hauteur maximale de **2 mètres**.

Article AU1- 6 -12 – Stationnement.

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

On respectera les critères suivants :

- **pour les établissements industriels et artisanaux** :
  Une place de stationnement **par tranche de 80 m2** minimum de la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
  A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport des Personnes s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers Véhicules utilitaires.

- **pour les constructions à usage de bureaux** :
  Une surface affectée au stationnement au moins **égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette** affectée à cet usage.

- **pour les constructions à usage de commerce** :
  Une place pour **40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette** de la construction.

- **pour les hôtels** :
  Une place pour **2 lits ou une chambre**.

- **pour les restaurants** :
  Une place pour **15 m2 de salle de restaurant**

- **pour les constructions à usage d'habitation** :
  2 places de stationnement **par logement**.

Article AU1 - 6 -13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

A l'intérieur des propriétés, les espaces laissés libres de toute occupation doivent être engazonnés et plantés d'arbres et/ou d'arbustes d'espèces végétales locales.
Ils seront convenablement entretenus.

Les marges de reculement le long de la RD 817 devront être plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10 m linéaires.

Article AU1 - 6 -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS.

Titre III.

Zones agricoles et naturelles.

Zone A

Caractéristique de la Zone A.

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de leur valeur agricole.

En dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.

Dans la zone A, en application des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, ont été localisés les bâtiments dont le changement de destination pourra être envisagé.

Enfin, il est créé un secteur Art, concerné par un risque "technologique" induit par l'entreprise Atofina.

Rappel :

1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.

4 – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés à conserver figurant au plan.

5 – Les défrichements sont soumis à autorisation, dans les Espaces Boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

Article A -1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

Article A -2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans cette zone ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Seront également admises les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole, destinées à l'hébergement agro-touristique ainsi qu'à la transformation et à la vente sur place de produits agricoles, dès lors que ces activités participent à l'économie générale de l'exploitation.

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux **et une extension de ceux-ci limitée à 30 m² de SHON.**

Dans le secteur Art toute construction est interdite.

Article A - 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux sur la voie publique ou privée. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires, selon les indications fournies par le service responsable.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m).

2 – Voirie.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées d'au moins **4 m de largeur.**

Article A - 4 – Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, et toute nouvelle installation ou activité, qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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, à l'intérieur de la parcelle, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

4 - Réseaux divers.

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis.

Article A - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

Sans objet.

Article A - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de l'autoroute A 64, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation par rapport à l'axe, **de 50 m minimum pour les habitations et de 40 m minimum pour les autres constructions.**

Le long des RD 817, 11, 157 et 938, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation :

- **hors agglomération**, **de 35 m minimum** par rapport à l'axe de la voie **pour les habitations** et **de 25 m minimum** par rapport à l'axe de la voie **pour les autres constructions.**
- **A l'intérieur des panneaux d'agglomération**, de **10 m minimum pour toutes les constructions**, par rapport à l'axe de la voie.

  Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
  - si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
  - dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation **de 10 m minimum** par rapport à l'axe de la voie.

Article A -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions peuvent être implantées en ordre **continu, semi-continu ou discontinu sur la limite séparative sans jamais dépasser 5 m de haut.**

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance **au moins égale à 5 mètres minimum** comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Article A - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Un retrait de **5 m minimum** comptés de tout point de la construction, sera laissé entre deux bâtiments non contigus.

Article A -9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol.

Article A -10 – Hauteur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article A -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades.

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène, l'emploi de la pierre et/ou d'enduit de ton pierre, est recommandé.
La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

2 – Toiture.

- La pente sera de 100 % maximum, les débords de toiture ne devront pas être inférieurs à 0,35m (sauf en limite séparative)

- La couverture doit être de teinte sombre, rouge brique, rouge vieillie ou panachée à dominante rouge, à défaut d'être en ardoise.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies nouvelles ».

La couleur des matériaux utilisés sur les toitures des constructions annexes doit être semblable à celle du bâtiment principal.

3 – Clôtures.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 1,80 m , et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en

pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie.

Article A - 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il devra être prévu :

2 places par logements
et 1 place pour 100 m² de SHOB pour les bâtiments d'exploitation.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article A - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface doivent être végétalisés, plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article A - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

Zone N

Caractéristique de la Zone N.

La zone N comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière

- en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique,
- en raison de l'existence d'un espace boisé,
- afin de préserver des ensembles remarquables attestant d'un équilibre entre bâti et non bâti.

Cette zone comprend 8 secteurs :

- **N1**, réservé à **des équipements de superstructure**, tels qu'aires de jeux, terrains de sports, plateaux d'évolution ...
- **N2**, réservé aux **constructions et installations destinés à alimenter les thermes** (telles que bassins et forages) et à celles nécessaires au fonctionnement des établissements thermaux,
  avec un sous-secteur N2a, pour la source du Bourridé
  et un sous-secteur N2b, pour la source de Hount Caoute,
- **N3**, où des **équipements de loisirs liés à la découverte du milieu** sont autorisés (Hour Bagnadé),
- **N4**, où des **équipements de loisirs liés à la pratique des sports de tir** peuvent être autorisés
- (Ball Trap),
- **N5**, sur lequel se trouve la **station d'épuration de la zone commerciale,**
- **N6**, sur lequel se trouve **la déchetterie,**
  avec un sous-secteur N6rt concerné par le risque technologique induit par l'entreprise Atofina,
- **N8**, occupé par des **espaces boisés,**
  avec un sous-secteur N8rt concerné par le risque technologique induit par l'entreprise Atofina,
- **Nr**, secteur concerné par **le risque "mouvements de terrain".**

Rappel :

1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation, en application de l'article L.441.1 du Code de l'Urbanisme,

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan,

4 – Les défrichements dans les Espaces Boisés non Classés sont soumis à autorisation, en application de l'article 157 du Code Forestier.

Article N -1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- Les affouillements et exhaussements de sols **sauf ceux liés à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage.**

Article N - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Les seules nouvelles constructions admises sont celles définies ci-dessous pour chacun des secteurs :

- **Dans le secteur N1 :**
les aires de jeux, équipements sportifs de superstructure, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance, ainsi que tout affouillement et exhaussement qui serait rendu nécessaire pour des raisons techniques.

- **Dans le secteur N2** (sous-secteurs N2a et N2b) :
les travaux usuels d'entretien et de gestion des ouvrages nécessaires à l'alimentation en eau des thermes,
les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau et au fonctionnement des thermes.
Dans un rayon de 200 mètres autour des forages des sources thermo-minérales, les installations classées, les travaux, activités, dépôts et installations de toute nature, susceptibles de nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux, sont interdits.

- **Dans le secteur N3**, sous réserve que la côte des terrains soit située au dessus du seuil fixé par l'Atlas des zones inondables, des constructions permettant le fonctionnement d'un pôle de loisirs et de découverte du milieu, sans hébergement.

- **Dans le secteur N4**, des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements de loisirs liés aux sports de tir.

- **Dans le secteur N5**, où est située la future station d'épuration (zone commerciale).

- **Dans le secteur N6,** sur lequel se trouve la déchetterie, les seuls ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de cet équipement,
par contre dans le sous-secteur N6rt toute construction est interdite.

- **Dans le secteur N8**, occupé par des espaces boisés, les seuls ouvrages nécessaires à l'exploitation forestière,
par contre dans le sous-secteur N8rt toute construction est interdite.
De plus, dans le secteur Nr, toute construction est interdite.

Ainsi que les équipements publics, notamment les réseaux collectifs des services publics (SPIC) et ceux nécessaires à l'exploitation des domaines ferroviaires et autoroutiers (A 64)sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux. En cas de rénovation ou de changement de destination, **seule une extension limitée à 30 m² de SHON pourra être acceptée.**

Article N - 3 – Accès et Voirie.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 mètres de largeur ne comportant pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires selon les indications fournies par le service technique responsable.

Article N - 4 – Desserte par les réseaux.

Dans le secteur Nr, la réalisation des réseaux doit être conçue de manière à supporter les déformations du sol.

1 - Eau potable.

Toute construction ou nouvelle installation qui nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

3 - Eaux pluviales.

Elles doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

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, sur la parcelle, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.
Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.
Dans le secteur Nr, les eaux pluviales et de drainage doivent être évacuées vers un collecteur aménagé ou, à défaut, vers un émissaire naturel.

4 – Réseaux divers.

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article N - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

Sans objet.

Article N - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de l'autoroute A 64, toute construction ou installation devra respecter **un recul d'implantation de 50 m minimum pour les habitations et de 40 m minimum pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la voie.

Le long des routes départementales, toute construction ou installation devra respecter **un recul d'implantation** :

- **hors agglomération, de 35 m minimum pour les habitations et de 25 m minimum pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la voie,
- **à l'intérieur des panneaux d'agglomération, de 10 m minimum pour toutes les constructions** par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter **un recul d'implantation de 10 m minimum** par rapport à l'axe de la voie.

Article N -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance **au moins égale à 5 mètres minimum** comptés de tout point de la construction, par rapport à cette limite.

Article N - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Un retrait **de 5 mètres minimum** comptés de tout point de la construction, sera laissé entre deux bâtiments non contigus.

Article N - 9 – Emprise au sol des constructions.

Sans objet.

Article N -10 – Hauteur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,...),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article N -11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

La hauteur des clôtures en façade sur le domaine public n'excèdera pas 1,80 m , et pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur banquette surmonté d'une partie à claire voie, réalisé en pierres ou en matériaux recouverts d'un enduit dont la teinte sera choisie parmi la palette de couleurs proposée en Mairie.

Article N -12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il devra être prévu et adapté à l'activité.
Il devra être prévu :

- 2 places par logements
- 1 place pour 100 m2 de SHON pour les bâtiments d'activité.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article N -13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions ou installations doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés et entretenus.

Les aires de stationnement seront plantées de telle sorte que l'on compte un arbre de haute tige pour Quatre emplacements.

Article N -14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS en zone N.