



L'union de Coteba et Sogreah

Coteba & Sogreah, same team, enhanced expertise

FRANCE  
COMMUNE D'ESPOEY

3 - REGLEMENT

# **MODIFICATION DU PLU D'ESPOEY**

**ENTITE EAU & ENVIRONNEMENT**

**SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**DATE : FEVRIER 2012 – REF. : 4 32 1516**



## SOMMAIRE

---

<b>REGLEMENT MODIFIE .....</b>	<b>1</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>10</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....</b>	<b>15</b>
ZONE U.....	16
ZONE Uy.....	21
ZONE AU.....	25
ZONE AUy.....	30
ZONE A.....	34
ZONE N.....	39



---

## REGLEMENT MODIFIE

---



---

## GLOSSAIRE

---

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

**Accès** : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagement** : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation** : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à destination d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :
  - les loggias,
  - les balcons,
  - les terrasses\* accessibles privatives,
  - les vérandas,
  - les séchoirs extérieurs au logement,
  - les caves d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>.
- en habitat individuel :
  - les loggias,
  - les balcons,
  - les terrasses\* accessibles privatives,
  - les vérandas,
  - les séchoirs extérieurs au logement,
  - les caves d'une surface inférieure à 2m<sup>2</sup>,
  - les garages individuels,
  - les combles accessibles,
  - les piscines et abris de jardin.

*\* Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues*

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...



**Carrières** : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous conditions.

**(voir les lois n°76.663 du 19 juillet 1976, n°93. 3 du 4 janvier 1993 et n°99.574 du 9 juillet 1999)**

### **Camping – caravanage**

**Caravane** : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. ».

**(voir l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme )**

**Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes** : « Le garage collectif de Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « L'accueil de façon habituelle de plus de vingt personnes ou plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs à la fois, doit être précédé d'un permis d'aménager et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

**(voir en particulier les articles R. 421-19 du Code de l'Urbanisme)**

La législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

**(voir l'arrêté du 11 janvier 1993)**

Stationnement isolé de caravanes : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

**Changement de destination** : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

**Clôtures** : Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé.

***R. 421-12 du code de l'urbanisme :***

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

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

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)** : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et 332-16. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi.

***(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)***

Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

**Constructions ou installations liées à des activités agricoles** : elles sont :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation,...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges,...)
- les constructions nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant ou de ses employés.

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

**Emplacements réservés** : le P.L.U. peut fixer des emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ainsi que d'espaces verts. Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le P.L.U. dans les emplacements réservés. Le propriétaire d'un terrain réservé par le P.L.U. peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

**Emprise** : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

**Ensemble ou groupement d'habitations** : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Espaces boisés classés – bois et forêts** :

**Espaces boisés classés** : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

**Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés.

***(voir le Code Forestier pour les autres cas)***

**Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,

- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

*(Arrêté Préfectoral n°88-D-494 du 12 avril 1988)*

*(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)*

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation.

*(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier)*

**Extension de construction** : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Extension d'activité** : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

**Habitation** : les constructions à destination d'habitation sont dites individuelles ou collectives. Une construction individuelle s'apprécie par son architecture et sa faible superficie. Le nombre de logements importe peu.

Habitations légères de loisirs : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, destinées à l'occupation saisonnière ou temporaire.

**Hauteur** : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

**Installations classées** : il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

Soumises à autorisation : la demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit également une enquête publique. Elles peuvent être interdites dans certaines zones du P.L.U. car incompatibles avec le caractère de la zone.

Soumises à déclaration

Nuisances dues aux activités : les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt collectif** : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

**Lotissement** : "Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments".

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation.

*(Voir l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme)*

**Niveau** : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Planté (plantation)** : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

**Propriété, unité foncière** : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait** : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

**Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale** : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

**Superficie de terrain** : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

**Voies** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

---

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

**R 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

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

**R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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

**R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

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

**R 111-21 : Respect du patrimoine naturel historique**

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

**Autres réglementations :**

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

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

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

Et s'il y a lieu :

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

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U) des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme (voir annexe sanitaire),
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme (voir annexe sanitaire),

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.



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

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

**ARTICLE 5 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU****

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

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

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

**ARTICLE 7 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES****

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

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

**ARTICLE 8 :    **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****

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

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

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

**ARTICLE 9 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

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

**ARTICLE 10 : RAPPELS GENERAUX**

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

---

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A CHAQUE ZONE**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBANISES

### ZONE U

#### *CARACTERE DE LA ZONE*

Elle correspond aux secteurs urbanisés de la commune, principalement à vocation d'habitat et d'autres fonctions d'accompagnement de l'habitat : bureaux, commerces, équipements publics.

Elle recouvre les zones urbaines suivantes :

- le bourg d'Espoey,
- l'extension du bourg,
- les hameaux.

Le tissu urbain de ces zones est caractérisé majoritairement par de l'habitat individuel établi en ordre semi-continu.

On distingue les secteurs suivants :

- Ua qui correspond à la zone du bourg ancien,
- Ub qui correspond à la zone d'extension du bourg,
- Uba qui correspond à la zone urbaine située en rive gauche de l'Ousse,
- Uh qui correspond à la zone urbaine des hameaux,
- Uha qui correspond au hameau de Larrecq,
- U<sub>r</sub> qui correspond à une zone urbaine concernée par le risque d'inondation, pour laquelle les dispositions du PPRI l'appliquent (en annexe).

## **ZONE U**

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

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les constructions à destination industrielle, d'entrepôts,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage, au sens du règlement sanitaire départemental,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisir,
- les bâtiments agricoles, excepté dans les cas fixés à l'article 2.
- dans le secteur U, les occupations et utilisations interdites par le règlement du PPRI (cf. article 3.4.1 du règlement du PPRI).

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

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.
- l'extension des bâtiments agricoles existants dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

Dans le secteur Ur, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des risques (cf. article 3.4.2 du règlement du PPRI).

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

Cf. PPRI pour le secteur Ur.

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

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'élimination des eaux usées par le sol est autorisée. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

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

Dans les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement il n'est pas fixé une taille minimum de parcelle.

Dans les zones d'assainissement autonome, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé avec un minimum de 2000 m<sup>2</sup> en zone Uh et Uba, et 2500 m<sup>2</sup> en Uha,

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

Dans le secteur Ua, les constructions doivent être implantées en alignement des voies et emprises publiques.

En secteur Ua et Ub, le long des rues Jean Tucat et Philippe Desbordes, la façade de plus grande dimension doit être implantée perpendiculairement à ces voies.

Pour les autres secteurs, une façade de la construction sera implantée soit en alignement de l'espace public soit en recul minimum de 3 m.

Ces dispositions s'appliquent à la reconstruction mais elles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

Pour le secteur U<sub>r</sub> cf. PPRI.

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

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

Pour le secteur U<sub>r</sub> cf. PPRI.

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

Non réglementé.

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

Dans le secteur U<sub>r</sub> l'emprise au sol est soumise aux dispositions du PPRI.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas compter plus de un étage sur rez-de-chaussée (R+1) plus combles aménagés ou aménageables.

Dans le secteur U<sub>r</sub>, le niveau bas du plancher habitable sera situé au-dessus du niveau de la cote de référence du PPRI.

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

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

Dans les secteurs U<sub>a</sub>, U<sub>b</sub> et U<sub>r</sub>, pour les constructions à destination d'habitation, les pentes des toitures ne seront pas inférieures à 80 %.

Dans les autres secteurs des pentes à 60% seront admises.

Les toitures seront de teinte, de forme et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions d'une véranda, verrière, abri de piscine, garages,
- pour les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée) sauf dans le secteur U<sub>a</sub> et U<sub>r</sub>.

Pour les dépendances et les autres constructions, une couverture ondulée est autorisée.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera dans les tons traditionnels de la région.

Pour les secteurs U<sub>a</sub> et U<sub>r</sub>, en façade de toutes les voies, les murs de clôture seront maçonnés sur une hauteur minimum de 0,80 m et pourront être surmontés de grille, sans que la hauteur totale de la clôture excède :

- pour les clôtures entièrement maçonnées, 1,70 m maximum,
- pour les clôtures maçonnées surmontées d'une grille, 2 m maximum.

Pour les autres secteurs, en façade de toutes les voies, les clôtures pourront être constituées de haies végétales ou de murs de clôture maçonnés sur une hauteur minimum de 0,80 m et pouvant être surmontés de grille, sans que la hauteur totale de la clôture excède :

- pour les clôtures entièrement maçonnées, 1,70 m maximum,
- pour les clôtures maçonnées surmontées d'une grille, 2 m maximum.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de la construction doivent être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Les clôtures végétales constituées de résineux sont interdites en façade de toutes les voies publiques.

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

Non réglementé.



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DESTINEES  
A L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES**

**ZONE Uy**

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Uy recouvre la zone d'activité située en bordure de la RD 940.

Cette zone vient répondre aux besoins en matière de développement économique de la commune d'Espoey.

## ZONE Uy

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

- la création et l'extension de bâtiment à destination d'habitation excepté ceux n'étant pas strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des activités existantes ou autorisées ; ils doivent être intégrés au bâtiment d'activité,
- l'équipement social, de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément,
- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'exploitation de gravières ou carrières,
- les dépôts de véhicules ou ferrailles non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisir.

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

Non réglementé.

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

Les accès nouveaux sur la RD 940 sont interdits.

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

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

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

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique, par la trame espace vert à conserver.

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

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

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

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 4 mètres des autres bâtiments.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Le matériau de couverture sera de couleur noire ou gris foncé.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de la construction doivent être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existante pour le surplus du stationnement requis.

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

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale.

Le long de la RD 940, un espace vert sera créé comme figuré au document graphique.

Les haies répertoriées au document graphique doivent être conservées.

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

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS DESTINES PRINCIPALEMENT A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

### ZONE AU

#### *CARACTERE DE LA ZONE*

La zone AU ouverte à l'urbanisation, destinée à l'extension de l'urbanisation, recouvre des secteurs à caractère naturel ou des secteurs faiblement construits.

On distingue les secteurs suivants :

- AUa qui correspond aux extensions du bourg à l'ouest de la RD 940,
- AUb qui correspond à l'extension ouest du bourg avec un sous secteur AUb1,
- AUc destiné à l'accueil de commerces et d'artisanat,
- AU<sub>s</sub>, dont la vocation principale est de recevoir des équipements sportifs ou de loisirs,
- AUd et AUe, pour lesquels des tailles minimum de terrain spécifiques sont prescrites vis-à-vis de l'assainissement autonome.

Des orientations d'aménagement définissent pour certaines zones AU :

- les accès de principe depuis les axes de desserte,
- le tracé de principe des voies de desserte interne,
- les principes de végétalisation,
- des emplacements réservés.

Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévu selon les schémas de principe définis.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

## ZONE AU

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

Dans les secteurs AUa, AUb, AUe et AUD :

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les constructions à destination industrielle, d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage, au sens du règlement sanitaire départemental,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisir,
- les bâtiments agricoles,

Dans le secteur AUc :

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les constructions à destinations industrielle et agricole,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- le stationnement isolé des caravanes,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisir,
- les constructions à destination d'habitation exceptées celles indispensables au fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Les logements doivent être intégrés au bâtiment d'activité,
- les bâtiments agricoles.

Dans le secteur AU<sub>s</sub> :

- les constructions à destination d'habitation n'étant pas strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes,
- les constructions à destination industrielle, d'entrepôts commerciaux,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les constructions agricoles,
- les carrières,
- les constructions et installations à destination d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage, au sens du règlement sanitaire,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussement de sol.

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

Les projets devront être compatibles avec le schéma d'organisation de zones définies dans les orientations d'aménagement.

Les constructions sont autorisées au fur à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

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

Tout accès direct sur la CD 940 est interdit.

Les voies de dessertes devront respecter le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

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

Dans les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement il n'est pas fixé une taille minimum de parcelle.

Dans les zones d'assainissement autonome, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé avec un minimum de :

- 2000 m<sup>2</sup> pour le secteur AUe,
- 2500 m<sup>2</sup> pour le secteur AUd,
- 1 500 m<sup>2</sup> pour le secteur AUb.

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

Les constructions seront implantées à un minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 940 pour le secteur AUa et AUb,
- 25 m de l'axe de la RD 940 pour le secteur AUc et AUd,
- 75 m de l'axe de la RD 940 pour la zone AU,

Pour les autres voies, une façade de la construction sera implantée soit à l'alignement de l'espace public, soit en recul minimum de 3 m.

Pour le secteur AUa, le long des rues Jean Tucac et Philippe Desbordes, de la voie de desserte parallèle à la voie RD 940, la façade de plus grande dimension doit être implantée perpendiculairement à ces voies.

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

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas compter plus de un étage sur rez-de-chaussée (R+1) plus combles aménagés ou aménageables.



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

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

Dans le secteur AUa, pour les constructions à destination d'habitation, les pentes des toitures ne seront pas inférieures à 80 %.

Dans les autres secteurs des pentes à 60% seront admises.

Les toitures seront de teinte, de forme et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions d'une véranda, verrière, abri de piscine, garages,
- pour les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée).

Pour les dépendances et les autres constructions, une couverture ondulée est autorisée.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera dans les tons traditionnels de la région.

Excepté les secteurs AUc et AU, les murs de clôture seront maçonnés sur une hauteur minimum de 0,80 m et pourront être surmontés d'une grille; la hauteur totale de la clôture n'excédant pas :

- pour les clôtures entièrement maçonnées, 1,70 m maximum,
- pour les clôtures maçonnées surmontées d'une grille, 2 m maximum.

Sont interdits les acrotères et les enseignes installées sur la toiture. Des tons neutres seront de préférence utilisés pour les peintures et les enseignes.

Par ailleurs, des pentes moindres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal. La pente ne sera inférieure à celle du bâtiment principal.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de la construction doivent être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Dans le secteur AUa et AUb, le long de la RD 940, un espace vert sera créé comme indiqué dans les orientations d'aménagement.

Les clôtures végétales constituées de résineux sont interdites en bordure de voie publique.

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

Le COS est de 0,35, sauf en secteur AUB1 où il est de 0,50.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DESTINEES  
A L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES**

**ZONE AUy**

**CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AUy recouvre la zone d'activité située en bordure de la RN 117, la zone de Terniou Sud.

Cette zone, déjà occupée par diverses activités, est positionnée sur un axe majeur de circulation.

## ZONE AUy

### **ARTICLE AUy-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- la création et l'extension de bâtiment à destination d'habitation excepté ceux n'étant pas strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des activités existantes ou autorisées ; ils doivent être intégrés au bâtiment principal.
- les hébergements hôteliers et assimilables,
- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'exploitation de gravières ou carrières,
- les dépôts de véhicules ou ferrailles non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisir, excepté les aires d'accueil des gens du voyage et les résidences mobiles qui constituent leur habitat permanent.

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

Non réglementé.

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

Tout accès direct sur la RN 117 est interdit.

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### **ARTICLE AUJ-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

Les constructions seront implantées en recul par rapport à l'axe de la voie à un minimum de :

- 60 mètres de l'axe de l'A 64,
- 25 mètres de l'axe de la RN 117.
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

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

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

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y aurait édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, elles doivent respecter un retrait au moins égal à 3 mètres.

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

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 3 mètres des autres bâtiments.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUJ-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

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

Le matériau de couverture sera d'aspect plat ou ondulé et de couleur noir ou gris foncé.

Les installations et travaux divers tels que les garages de bateaux, les garages collectifs de caravanes, seront fermés sur les quatre côtés.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de la construction doivent être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existante pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation selon les besoins engendrés par l'opération.

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

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale.

Les projets situés en bordure de RN 117 devront présenter un aménagement végétal composé d'essences locales.

Le long de l'A 64, un écran végétal composé d'essences arbustives et arborées sera créé comme figuré sur le document graphique.

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

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES AGRICOLES

### ZONE A

#### *CARACTERE DE LA ZONE*

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle occupe une vaste partie du territoire communal et plus particulièrement la partie nord et est.

Il convient aujourd'hui de préserver les conditions de maintien et de fonctionnement dans de bonnes conditions de l'activité agricole de la commune.

Les bâtiments à destination d'habitation pourront être autorisés s'ils sont directement liés à cette activité.

On distingue un secteur Aa inconstructible.

## ZONE A

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

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif visées à l'article A-2.

Dans le **secteur Aa** est interdite toute construction nouvelle exceptée :

- les extensions des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, liés ou non liés à l'exploitation agricole, sans changement de destination,

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

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur la RD 940 et le RN 117.

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

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

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

Eaux usées : L'assainissement individuel est obligatoire avec élimination par le sol, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

En l'absence de constructions contiguës, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 35 m de l'axe de l'A64,
- à un minimum de 25 m de l'axe de la RN117 et de la RD940.

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

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

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

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

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.



De part et d'autre des ruisseaux, toute construction devra être au minimum implantée à 10 m de l'axe des ruisseaux à l'exception des installations de pompage ou de traitement des eaux.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à destination d'habitation (les combles étant aménageables, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, étant exclus).

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

Pour les constructions destination d'habitation, les pentes des toitures auront une pente minimale de 60%.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions d'une véranda, verrière, abri de piscine, garages,
- pour les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée).

Toutefois, pour les annexes, les bâtiments agricoles, des pentes moindres pourront être autorisées.

Par ailleurs, des pentes moindres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal. La pente ne sera pas inférieure à celle du bâtiment principal.

Les toitures seront de teinte, de forme et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les dépendances et les autres constructions, une couverture ondulée est autorisée.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera dans les tons traditionnels de la région.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de la construction doivent être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Les clôtures végétales constituées de résineux sont interdites le long des voies publiques.

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

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS  
A PROTEGER EN RAISON DE LEUR QUALITE OU DE LEUR INTERET**

**ZONE N**

***CARACTERE DE LA ZONE***

LA ZONE N RECOUVRE LES SECTEURS DE LA COMMUNE, EQUIPES OU NON :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural.

Cette zone comporte les secteurs suivants :

- le secteur Nh de taille et de capacité limitées autorisant l'implantation d'un nombre limité de constructions destiné à conforter les hameaux existants,
- le secteur Nr qui correspond à la zone inondable délimitée par le PPRI pour laquelle les dispositions du PPRI s'appliquent (en annexe).

## ZONE N

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

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

- les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf dans les secteurs Nh,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination de bureaux,

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination de commerce et de bureaux,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules, garages, collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, aires de stationnement ouvertes au public, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public,
- le stationnement isolé des caravanes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisir,
- les bâtiments agricoles excepté lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant.

De plus, dans le secteur Nr sont interdits les occupations et utilisations interdites par le règlement du PPRI (articles 3-1, 3-2, 3-3, 3-4).

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

- dans les secteurs Nh, les constructions ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet,
- l'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet,
- dans le secteur Nr sont interdites les occupations et utilisations interdites par le règlement de PPRI (articles 3-1, 3-2, 3-3, 3-4),
- la constructions des annexes est autorisée si l'habitation principale est située sur la même unité foncière.

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

Cf. PPRI pour le secteur Nr.

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur la RD 940 et le RN 117.

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

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

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

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés la réglementation en vigueur.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

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

Dans le secteur Nh, la superficie minimale des terrains est de 2 000 m<sup>2</sup> y compris les zones vertes.

Toutefois, les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

En l'absence de constructions contiguës, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 35 m de l'axe de l'A64,
- à un minimum de 25 m de l'axe de la RN117 et de la RD940.

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants,
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Dans le secteur Nh les constructions doivent s'implanter en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de RD940 et en recul de l'espace vert à créer délimité sur le document graphique (secteur Pondicqs), de 75 mètres de la RN117 et de 100 m de l'A64.

Dans le secteur Nr Cf. PPRI.

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

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de trois mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

Les constructions seront implantées à moins de 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Dans le secteur Nr Cf. PPRI.

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

Non réglementé.

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

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à destination d'habitation (les combles étant aménageables, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, étant exclus).

Dans le secteur Nr Cf. PPRI.

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

Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région peut être interdit.

Pour les constructions à destination d'habitation, les pentes des toitures ne seront pas inférieures à 60%.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés :

- pour les constructions d'une véranda, verrière, abri de piscine, garages,
- pour les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée).

Toutefois, pour les annexes, les bâtiments agricoles ou d'activité, des pentes moindres pourront être autorisées.

Par ailleurs des pentes moindres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal.

Les toitures seront de teinte, de forme et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les dépendances et les autres constructions, une couverture ondulée est autorisée.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera dans les tons traditionnels de la région.

Dans les secteurs Nh, en façade de toutes les voies, les clôtures pourront être constituées de haies végétales ou de murs de clôture maçonnés sur une hauteur minimum de 0,80 m et pouvant être surmontés de grille, sans que la hauteur totale de la clôture excède :

- pour les clôtures entièrement maçonnées, 1,70 m maximum,
- pour les clôtures maçonnées surmontées d'une grille, 2 m maximum.

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de la construction doivent être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les secteurs Nh la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée est exigée en dehors des voies publiques.

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

Dans les secteurs Nh les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale.

Les clôtures végétales constituées de résineux sont interdites en façade des voies.

Dans le secteur Nh de Poudicqs le document graphique délimite les espaces verts à créer.

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

Non réglementé.