



Plan Local d'Urbanisme Commune de Cuqeron



PIECE N°3B - REGLEMENT ECRIT MODIFIE



Contenu

Introduction.....	4
Portée générale du règlement	4
Structure du règlement.....	4
Titre I – Dispositions générales.....	5
Champ d’application	5
Division du territoire en zones	5
Adaptations mineures	6
Prise en compte des risques	7
Destination des bâtiments	7
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (CINASPIC)	8
Application des règles du P.L.U. aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	9
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.....	9
Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement.....	9
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	10
U1 Occupations et utilisations du sol interdites	10
U2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières	10
U3 Accès et voirie.....	11
U4 Desserte par les réseaux.....	11
U6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	12
U7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
U8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme unite fonciere ..	15
U9 Emprise au sol.....	15
U10 Hauteur maximale des constructions.....	15
U11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	16
U12 Stationnement.....	19
U13 Espaces libres et plantations	20
Titre III – dispositions applicables aux zones a urbaniser.....	21
1AU1 Occupations et utilisations du sol interdites	21
1AU2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.....	21
1AU3 Accès et voirie.....	22
1AU4 Desserte par les réseaux.....	22
1AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	23

1AU7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	25
1AU9	Emprise au sol.....	26
1AU10	Hauteur maximale des constructions.....	26
1AU11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	27
1AU12	Stationnement.....	29
1AU13	Espaces libres et plantations	30
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles.....		31
A1	Occupations et utilisations du sol interdites	31
A2	Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières	31
A3	Accès et voirie.....	35
A4	Desserte par les réseaux.....	35
A6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
A7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	37
A10	Hauteur maximale des constructions.....	39
A11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	40
A12	- Stationnement	43
A13	- Espaces libres et plantations	43
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles.....		45
N1	Occupations et utilisations du sol interdites	45
N2	Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières	45
N3	Accès et voirie.....	47
N4	Desserte par les réseaux.....	47
N6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
N7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	49
N10	Hauteur maximale des constructions.....	50
N11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	51
N12	Stationnement.....	53
N13	Espaces libres et plantations	54
Annexes		55

INTRODUCTION

Le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une refonte en 2015 :

- L'ordonnance du 23 septembre 2015 a conduit à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme, applicable à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le PLU de Cuqueron, en cours d'élaboration au 1er janvier 2016 bénéficie des dispositions transitoires :

"VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. [...]" »

C'est la raison pour laquelle les références aux articles du code de l'urbanisme font apparaître l'ancienne et la nouvelle numérotation pour ceux relatifs à la partie législative, mais uniquement l'ancienne numérotation pour ceux relatifs à la partie réglementaire, la réforme ne s'appliquant pas à Cuqueron.

PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le Règlement comprend cinq titres :

- | | | |
|-----------|---|--|
| Titre I | : | Dispositions générales |
| Titre II | : | Dispositions applicables aux zones urbaines |
| Titre III | : | Dispositions applicables aux zones à urbaniser |
| Titre IV | : | Dispositions applicables aux zones agricoles |
| Titre V | : | Dispositions applicables aux zones naturelles |

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Établis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal de **Cuqeron**.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

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

ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Les zones urbaines sont subdivisées en deux secteurs :

- les secteurs UA qui concernent la plus grande partie des quartiers urbanisés de la commune ;
- le secteur UB en limite sud-est de la commune où les toitures plates sont autorisées.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

Les zones « à urbaniser » sont subdivisées en deux secteurs :

- les secteurs 1AU à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinés à être urbanisés à court ou moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- les secteurs 1AUa à vocation dominante d'habitat, services et commerces, destinés à être urbanisés à court ou moyen terme, dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ». Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. A l'intérieur des zones A on distingue :

- les secteurs Ap correspondant à des bâtiments d'intérêt patrimonial justifiant des règles particulières ;
- les secteurs Aid soumis à des risques d'inondation permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 1.00 m ;
- les secteurs Aic soumis à des risques d'inondation permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 0.50 m.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A l'intérieur des zones N on distingue :

- les secteurs Nid soumis à des risques d'inondation permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 1.00 m ;
- les secteurs Nic soumis à des risques d'inondation permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 0.50 m.

EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés tels que mentionnés aux articles L151-41 et L230-1 (anciens numéros L123-17 et L230-1) du Code de l'Urbanisme sont reportés et listés sur le plan de zonage.

n°	Emplacement réservé	Surface	Bénéficiaire
1	Construction de la future mairie	3964 m ²	Commune de Cuqeron
2	Aménagements de sécurité	780 m ²	Commune de Cuqeron

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Les dispositions qui s'appliquent dans chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations dans les limites autorisées du Code de l'Urbanisme.

Il convient donc de se reporter au Code de l'Urbanisme pour la mise en œuvre de ces procédures qui doivent être concomitantes aux demandes d'autorisations du droit des sols. Il est souhaitable qu'elles fassent l'objet d'une demande écrite du pétitionnaire.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

RISQUE SISMIQUE

La commune de Cuqueron est classée en zone de sismicité moyenne (niveau 4). A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi.

RISQUES D'INONDATION

Les zones définies comme inondables par l'atlas départemental des zones inondables ont été prises en compte dans le zonage par le biais de 2 zones différentes, la première indiquée « id » et la seconde indiquée « ic ».

Ces zones recouvrent l'emprise des zones identifiées comme présentant une sensibilité très élevée (nappe affleurante) aux risques d'inondation par remontée de nappe (cf. rapport de présentation du P.L.U. ou site internet du BRGM : www.inondationsnappes.fr).

Afin de permettre l'entretien des berges et de limiter les risques liés à l'érosion, une bande inconstructible est instaurée sur une largeur de 6m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les zones U, Ua, Au, A, Ap, N présentent un niveau d'aléa moyen vis-à-vis des risques liés au retrait-gonflement des argiles (cf. rapport de présentation du P.L.U ou cartes consultables sur le site internet du BRGM : www.argiles.fr).

Les constructions édifiées dans ces zones devront respecter les préconisations figurant dans la plaquette « Retrait et gonflement des sols argileux dans les Pyrénées-Atlantiques » figurant en annexe du présent règlement. La réalisation d'une étude géotechnique pourra être exigée afin de préciser les principes constructifs les plus adaptés au projet.

DESTINATION DES BATIMENTS

A l'intérieur d'une même zone, le Code de l'Urbanisme permet de définir des règles différentes pour chacune des catégories de destination des constructions mentionnées à l'article R123-9 :

- Habitation ;

- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt.

Une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement ;
- L'existence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, accueil, blanchisserie,...).

Il permet également d'appliquer des règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ces ouvrages sont autorisées, sur l'ensemble du territoire communal, dans toutes les zones du PLU, sous-secteurs compris. et~~

Seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

~~A noter qu'en « cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituées par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées ».~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble du territoire communal, quelle que soit la zone, sous-secteurs compris; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.~~

~~La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble du territoire communal, quelle que soit la zone, sous-secteurs compris.~~

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis dans toutes les zones et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. ~~AUX CONSTRUCTIONS~~ DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN ~~OU PLUSIEURS TERRAINS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT DEVANT~~ FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque ~~lot ou chaque nouvelle unité foncière nouvellement créée~~ ~~construction~~ (article R. 123-10-1).

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (article L111-15 et L111-23, ancien numéro L111-3), à l'exception des bâtiments détruits par une inondation (article R111-2 du code de l'urbanisme).

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines recouvrent les quartiers constitués de la commune de Cuqueron, et notamment ceux qui se sont développés après l'entrée en vigueur de la carte communale.

Elles sont destinées à recevoir en priorité des habitations mais aussi des commerces, bureaux ou hébergements hôteliers, ainsi que des constructions à vocation artisanale sous réserve.

Les zones urbaines sont notées « UA » ; on distingue le secteur « UB » qui correspond au secteur où les toitures plates sont autorisées.

D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le P.L.U.

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non compatibles avec le voisinage des habitations, et en particulier :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions nouvelles à destination agricole et sylvicole,
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts,
- Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les dépôts de toute nature.

U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ~~nouvelles~~ constructions nouvelles et les extensions à destinations de commerces, bureaux et artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le voisinage (les activités génératrices de nuisances et/ou polluantes ne sont pas autorisées) ;
- que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voirie/réseaux) et les autres équipements collectifs.

Les extensions et aménagements des constructions existantes à destination agricole, sylvicole et d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne supplémentaire en termes de nuisance et de sécurité pour le voisinage.

U3 ACCES ET VOIRIE

Le cas échéant, les voies nouvelles devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement. A défaut, toute demande de classement en domaine public sera refusée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

U4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le cas échéant, les aménagements devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), notamment en ce qui concerne le stockage et le rejet des eaux pluviales.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues ou dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions

règlementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

- **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Pour les opérations de création de lotissement ou de groupes d'habitations, les aménagements devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement. La réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigé afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

ELECTRICITE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations de création de lotissement ou de groupes d'habitations, les aménagements devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement.

U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le cas échéant, l'implantation des constructions devra prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

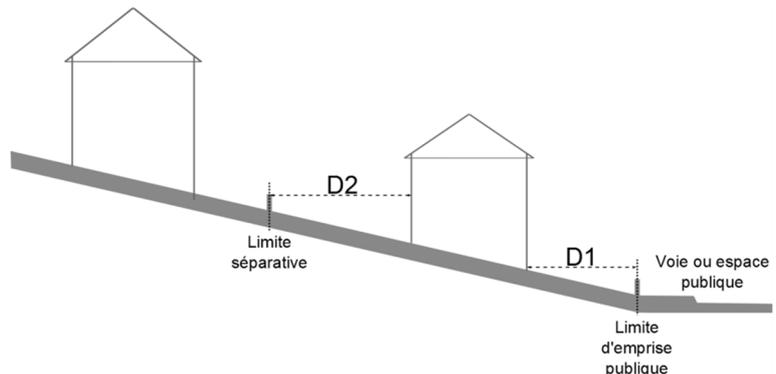
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque **lot** ou **nouvelle unité foncière construction**.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de **5,3** mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut **exceptionnellement** être accordée **si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande ou exigée par la collectivité publique** :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain **ou à la configuration parcellaire**;
- **pour des raisons de sécurité** ;
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ~~ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant~~ ;
- **pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un** ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- **pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage** ;
- **pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).**

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies ou emprises publiques.

U7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le cas échéant, l'implantation des constructions devra prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque **lot** ou **nouvelle unité foncière construction**.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à **7,3** mètres ~~de façon à limiter les vis-à-vis.~~

L'implantation en limite séparative est permise :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas,
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être **exceptionnellement** accordée **si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande :**

- en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie du terrain **ou à la configuration parcellaire ;**
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes ;
- pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

Une implantation différente peut être exigée par la collectivité publique pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.

Afin de permettre l'entretien des berges et de limiter les risques liés à l'érosion, une bande inconstructible est instaurée sur une largeur de 6m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

U8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions d'une superficie supérieure à 20 m² seront implantées perpendiculairement à un bâtiment existant de façon à constituer une cour ou à conforter une cour existante.

U9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et annexes est limitée à 50% au maximum par unité foncière.

U10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

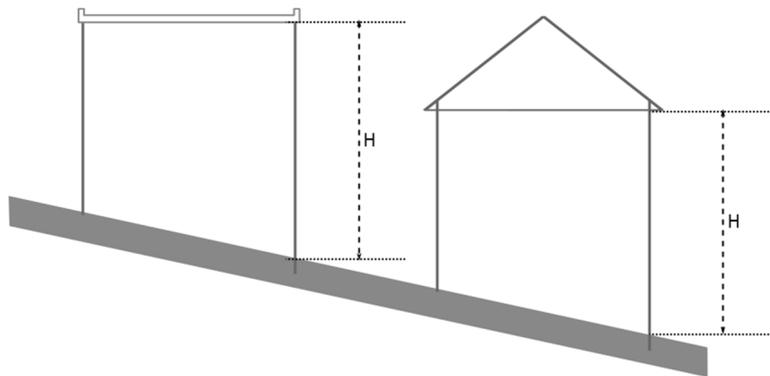
Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Cas général :

La hauteur ne devra pas dépasser 8 mètres, soit 2 niveaux.

Exceptions et cas particuliers :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.



Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

Une dérogation aux règles suivantes pourra être accordée pour les constructions mettant en œuvre des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique conformément aux lois en vigueur ; des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront néanmoins être imposées.

U11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une dérogation aux règles suivantes pourra être accordée pour les constructions mettant en œuvre des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique conformément aux lois en vigueur ; des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront néanmoins être imposées.

DANS LES ZONES UA ET UB

▪ ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Sauf exception clairement mentionnées dans le présent règlement, les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

▪ TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les enrochements doivent rester exceptionnels et ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés ou accompagnés de plantations favorisant leur intégration paysagère.

▪ FAÇADES ET OUVERTURES

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, bâtiments à usage de commerces ou de bureaux :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant traditionnel**. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Leur couleur sera choisie de préférence dans les teintes figurant dans la palette jointe en annexe.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Bâtiments à usage agricole ou artisanal :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant traditionnel**. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est autorisé, uniquement de teinte blanc cassé ou beige.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Exceptions et cas particuliers :

Pour les bâtiments existants, la mise en place de volets roulants est autorisée sous linteau. Les coffres de volets roulants devront être masqués par des lambrequins en bois. La pose en applique sur la façade est interdite.

▪ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Le cas échéant, les clôtures devront prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Les clôtures devront permettre le travail d'entretien des berges le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau.

Type de clôtures :

En façade sur rue, les clôtures peuvent être de type mur plein, grillage, muret surmonté d'un grillage ou de type haie.

Sur les limites séparatives latérales et arrière, les clôtures peuvent être de type grillage, muret d'une hauteur maximum de 30cm surmonté d'un grillage ou constituées de haies.

Hauteur des clôtures :

La hauteur de clôture correspond à la plus petite distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel. Leur hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1.50 m pour les clôtures de type mur, mur surmonté d'un grillage ou grillage seul ; Elle ne pourra dépasser 2 m pour les clôtures végétales.

Exceptions et cas particuliers :

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère ;
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

DANS LES ZONES UA UNIQUEMENT

- **TOITURES**

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, bâtiments à usage de commerces ou de bureaux :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

La pente doit être comprise entre 60 et 100 %.

Bâtiments à usage agricole ou artisanal :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit. Sont autorisés les matériaux de type bac acier de couleur ardoise ou brun rouge, en cohérence avec les bâtiments voisins.

Exceptions et cas particuliers :

Des exceptions peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- constructions à usage d'équipement public,

- vérandas, annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- réfection, extension, reconstruction ou aménagement de bâtiments existants : les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

DANS LES ZONES UB UNIQUEMENT

▪ TOITURES

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, bâtiments à usage de commerces ou de bureaux :

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes peuvent présenter une toiture terrasse sur 30 % maximum de leur emprise au sol, le reste devant être abrité par une toiture de pente comprise entre 60 et 100%.

Les parties de toiture en pente doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés. Elles doivent être recouvertes de matériaux de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

Bâtiments à usage agricole ou artisanal :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit. Sont autorisés les matériaux de type bac acier de couleur ardoise ou brun rouge, en cohérence avec les bâtiments voisins.

Exceptions et cas particuliers :

Des exceptions peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- constructions à usage d'équipement public **ou d'intérêt collectif** ,
- vérandas, annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- réfection, extension, reconstruction ou aménagement de bâtiments existants : les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

U12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules **doit** correspondre aux besoins des constructions et installations **et** doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les stationnements créés devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement.

U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cas échéant, ~~les voies nouvelles~~ la création d'espaces libres et plantations devra~~ent~~ prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Les espaces non bâtis, non utilisés pour les annexes, le stationnement et les accès devront être plantés.

- **ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (ARTICLES L151-19 ET L151-23, ANCIEN NUMERO L123-1-5 III 2)**

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence, implanté dans la même parcelle cadastrale.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone 1AU se compose de secteurs à usage principal d'habitation, de commerces et services, suffisamment équipés ou non, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

On distingue la zone 1AUa où les possibilités de construire sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.

D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les éventuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le P.L.U.

1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non compatibles avec le voisinage des habitations, et en particulier :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions nouvelles à destination agricole et sylvicole,
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts,
- Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les dépôts de toute nature.

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

Les constructions à destination de commerces, bureaux et artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le voisinage (activités génératrices de nuisances et/ou polluantes non autorisées) ;
- que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

1AU3 ACCES ET VOIRIE

Le cas échéant, les voies nouvelles devront prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement. A défaut, toute demande de classement en domaine public sera refusée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES**

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues ou dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non

collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

▪ EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Pour les opérations de création de lotissement ou de groupes d'habitations, les aménagements devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement. La réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigé afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

ELECTRICITE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations de création de lotissement ou de groupes d'habitations, les aménagements devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement.

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

Le cas échéant, l'implantation des constructions devra prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

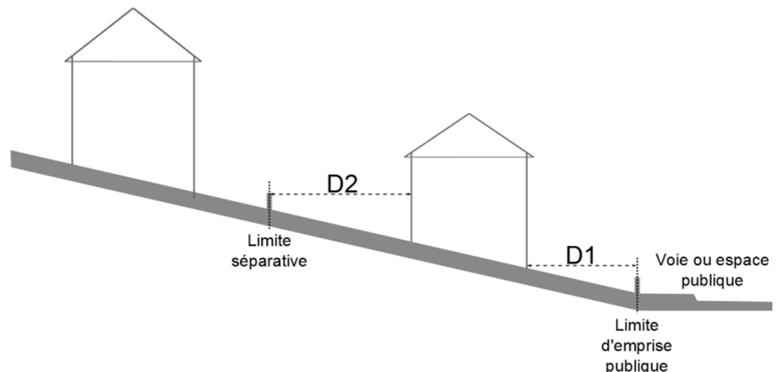
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque lot ou nouvelle unité foncière construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5,3 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut exceptionnellement être accordée si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande ou exigée par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire;
- pour des raisons de sécurité ;
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant ;
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage ;
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies ou emprises publiques.

1AU7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le cas échéant, l'implantation des constructions devra prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque **lot** ou **nouvelle unité foncière construction**.

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à **7,3** mètres ~~de façon à limiter les vis-à-vis~~.

L'implantation en limite séparative est permise :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas,
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être **exceptionnellement** accordée **si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande :**

- en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie du terrain **ou à la configuration parcellaire ;**
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes ;
- pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

Une implantation différente peut être exigée par la collectivité publique pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.

Une implantation sur les limites séparatives pourra être autorisée, **indépendamment des conditions visées ci-avant**, en zone 1AUa pour les logements sociaux.

Afin de permettre l'entretien des berges et de limiter les risques liés à l'érosion, une bande inconstructible est instaurée sur une largeur de 6m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

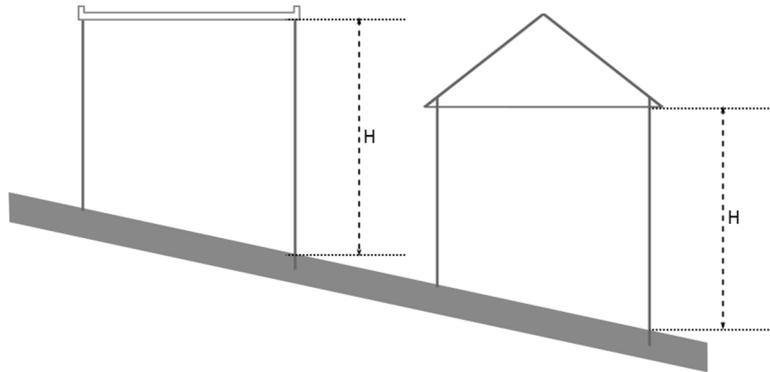
1AU9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et annexes est limitée à 50% au maximum par unité foncière.

1AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.



Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Cas général :

La hauteur ne devra pas dépasser 8 mètres, soit 2 niveaux.

Exceptions et cas particuliers :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

Une dérogation aux règles suivantes pourra être accordée pour les constructions mettant en œuvre des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique conformément aux lois en vigueur ; des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront néanmoins être imposées.

1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une dérogation aux règles suivantes pourra être accordée pour les constructions mettant en œuvre des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique conformément aux lois en vigueur ; des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront néanmoins être imposées.

▪ ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Sauf exception clairement mentionnées dans le présent règlement, les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

▪ TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les enrochements doivent rester exceptionnels et ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés ou accompagnés de plantations favorisant leur intégration paysagère.

▪ TOITURES

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, bâtiments à usage de commerces ou de bureaux :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

La pente doit être comprise entre 60 et 100 %.

Bâtiments à usage agricole ou artisanal :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit. Sont autorisés les matériaux de type bac acier de couleur ardoise ou brun rouge, en cohérence avec les bâtiments voisins.

Exceptions et cas particuliers :

Des exceptions peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- constructions à usage d'équipement public **ou d'intérêt collectif** ;
- vérandas, annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- réfection, extension, reconstruction ou aménagement de bâtiments existants : les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

▪ **FAÇADES ET OUVERTURES**

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, bâtiments à usage de commerces ou de bureaux :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant-traditionnel**. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Leur couleur sera choisie de préférence dans les teintes figurant dans la palette jointe en annexe.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Bâtiments à usage agricole ou artisanal :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant-traditionnel**. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est autorisé, uniquement de teinte blanc cassé ou beige.

Exceptions et cas particuliers :

Pour les bâtiments existants, la mise en place de volets roulants est autorisée sous linteau. Les coffres de volets roulants devront être masqués par des lambrequins en bois. La pose en applique sur la façade est interdite.

▪ **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

Le cas échéant, les clôtures devront prendre en compte les orientations définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Les clôtures devront permettre le travail d'entretien des berges le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau.

Type de clôtures :

En façade sur rue, les clôtures peuvent être de type mur plein, grillage, muret surmonté d'un grillage ou de type haie.

Sur les limites séparatives latérales et arrière, les clôtures peuvent être de type grillage, muret d'une hauteur maximum de 30cm surmonté d'un grillage ou constituées de haies.

Hauteur des clôtures :

La hauteur de clôture correspond à la plus petite distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel. Leur hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1.50 m pour les clôtures de type mur, mur surmonté d'un grillage ou grillage seul ; Elle ne pourra dépasser 2 m pour les clôtures végétales.

Exceptions et cas particuliers :

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère ;
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

1AU12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules **doit** correspondre aux besoins des constructions et installations **et** doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les stationnements créés devront répondre aux prescriptions de la « charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations » édictée par la CCLO et figurant en annexe du présent règlement.

1AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cas échéant, ~~les voies nouvelles~~ la création d'espaces libres et plantations devr~~ont~~ prendre en compte les orientations définies par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Les espaces non bâtis, non utilisés pour les annexes, le stationnement et les accès devront être plantés.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole de la commune, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. A l'intérieur des zones agricoles, on distingue :

- les secteurs Ap correspondant à des bâtiments d'intérêt patrimonial justifiant des règles particulières. Deux ensembles ont été identifiés dans le présent P.L.U. : il s'agit du château de Cuqeron et de la maison « Galaxie » ;
- les secteurs Aid soumis à des risques d'inondation permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 1.00 m ;
- les secteurs Aic soumis à des risques d'inondation permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 0.50 m.

A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction ne peut être autorisée que si elle est édifiée à une distance minimum de 6m du mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

DANS LA ZONE A

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole ;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité agricole et sont situées à moins de 100 mètres du centre d'exploitation en activité ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes ;
- l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants à condition :
 - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire,

- que la surface de plancher créée soit inférieure à 20% de la surface de plancher initiale dans la limite de 100 m² de surface de plancher créée (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document),
- que cette extension s'inscrive dans le prolongement ou perpendiculairement à un bâtiment existant ; les volumes dissociés du bâtiment existant sont interdits ;
- les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants dans le respect des règles d'implantation, d'emprise et de hauteur définies aux articles ci-après, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les groupes de constructions mentionnés dans la liste suivante (nom du quartier et références cadastrale à la date d'approbation du P.L.U.), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de toute commission le remplaçant selon la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation.

- **BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION :**

Les bâtiments signalés sur le plan de zonage peuvent changer de destination. Ce sont des constructions qui relèvent du bâti traditionnel dont les caractéristiques décrites dans l'étude patrimoniale du P.L.U. doivent être préservées lorsqu'elles existent :

- organisation autour d'une cour, le plus souvent fermée par les bâtiments qui l'entourent ou par des murs,
- façade de l'habitation ordonnancée en largeur (mur gouttereau) avec alignement des ouvertures,
- éléments architecturaux : encadrements en pierre pour les ouvertures, galeries, éléments décoratifs, etc.

DANS LA ZONE AP

- **CHATEAU DE CUQUERON**

Sont seuls autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans le respect des bâtiments existants ;
- le changement de destination dans le respect des bâtiments existants dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de toute commission le remplaçant selon la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation ; les

destinations autorisées sont les suivantes : habitation, hébergement et autres activités en complément de l'activité agricole.

▪ **MAISON « GALAXIE »**

Sont seuls autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans le respect des bâtiments existants ;
- le changement de destination dans le respect des bâtiments existants dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de toute commission le remplaçant selon la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation ; les destinations autorisées sont les suivantes : habitation, équipement culturel.

DANS LA ZONE AIC

Sont autorisées :

- les aménagements et installations visant à atténuer les risques d'inondation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve :
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors des zones Aic,
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles n'aggravent pas les risques d'inondation à l'amont et à l'aval du site où elles sont implantées,
 - qu'elles intègrent toutes les dispositions visant à assurer leur sécurité vis-à-vis des risques d'inondation ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation auxquels elles sont soumises avant travaux ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants, jusqu'à 20 m² d'emprise au sol supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) et les extensions des bâtiments d'activités ou de commerces existants jusqu'à 20 % de l'emprise au sol existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que :
 - le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au minimum 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,
 - qu'il ne soit pas créé de logement ou d'activité supplémentaire,
 - que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants dans le respect des règles d'implantation, d'emprise et de hauteur définies aux articles ci-après, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ;

- les constructions nouvelles, les extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole sous réserve que :
 - le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au minimum 0,50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,
 - des mesures de réduction de la vulnérabilité soient mises en œuvre pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou agricoles, si le niveau fini du plancher se situe en dessous de ce niveau.

Une étude hydraulique et technique pourra être exigée afin d'analyser l'impact du projet sur l'écoulement des crues, justifier les mesures compensatoires adoptées pour annuler ces effets et préciser les conditions d'implantation et choix techniques retenus pour assurer la sécurité des ouvrages et constructions.

DANS LA ZONE AID

Sont autorisées :

- les aménagements et installations visant à atténuer les risques d'inondation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve :
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors des zones Aid,
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles n'aggravent pas les risques d'inondation à l'amont et à l'aval du site où elles sont implantées,
 - qu'elles intègrent toutes les dispositions visant à assurer leur sécurité vis-à-vis des risques d'inondation.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation auxquels elles sont soumises avant travaux ;
- les constructions nouvelles, les extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole sous réserve **que** :
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors de la zone Aid,
 - le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au minimum 1.00 m au-dessus du terrain naturel avant travaux,
 - qu'elles n'aggravent pas les risques d'inondation à l'amont et à l'aval du site où elles sont implantées,
 - qu'elles intègrent toutes les dispositions visant à assurer leur sécurité vis-à-vis des risques d'inondation.
- les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants dans le respect des règles d'implantation, d'emprise et de hauteur définies aux articles ci-après, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ;

Une étude hydraulique et technique pourra être exigée afin d'analyser l'impact du projet sur l'écoulement des crues, justifier les mesures compensatoires adoptées pour annuler ces effets et préciser les conditions d'implantation et choix techniques retenus pour assurer la sécurité des ouvrages et constructions.

A3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès et voiries desservant des habitations doivent en outre permettre l'accessibilité aux personnes handicapées et la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues ou dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Écologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

▪ EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

ELECTRICITE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

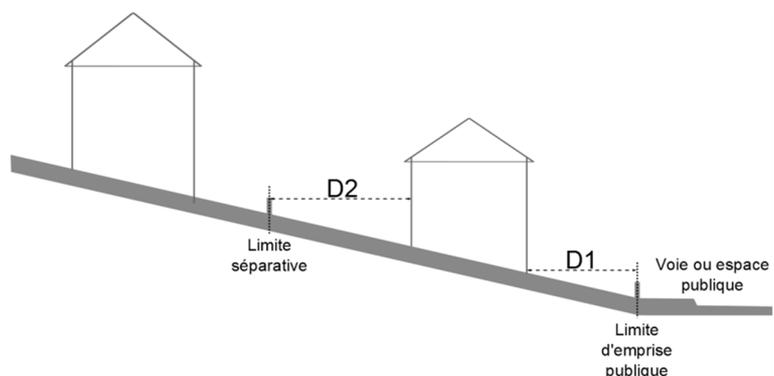
Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

Pour les parcelles dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque **lot** ou **nouvelle unité foncière construction**.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.



Cas général :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut exceptionnellement être accordée si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande ou exigée par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire;
- pour des raisons de sécurité ;
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ~~ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant ;~~
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur a minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage ;
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies ou emprises publiques.

A7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est permise :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas,
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

Pour les constructions à destination agricole, quand la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine ou à urbaniser :

- le recul est porté à au moins 7 mètres
- l'implantation en limite séparative n'est pas permise

~~Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 7 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être **exceptionnellement** accordée **si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande :**

- **en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie du terrain ou à la configuration parcellaire ;**
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

Une implantation différente peut être exigée par la collectivité publique pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.

Afin de permettre l'entretien des berges et de limiter les risques liés à l'érosion, une bande inconstructible est instaurée sur une largeur de 6m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

A8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants doivent être implantées dans une bande de 30 mètres comptée à partir du bâtiment principal auquel elles sont rattachées, quelle que soit la zone dans laquelle se situe le bâtiment principal.

Une implantation différente peut être exceptionnellement accordée en cas d'impossibilité technique ou impossibilité liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

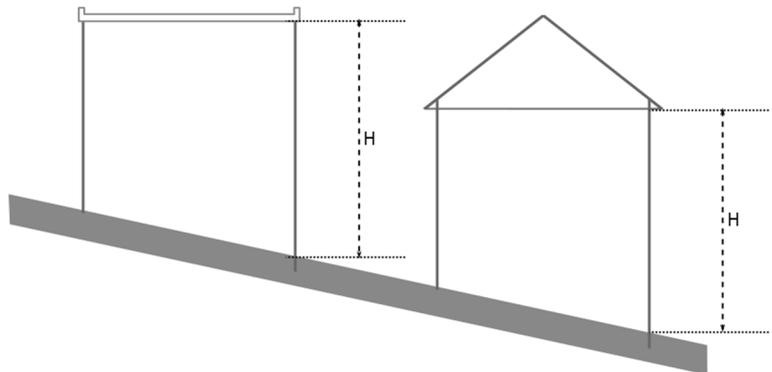
A9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des nouvelles annexes des bâtiments à usage d'habitation existants, à l'exception des piscines, est limitée à 40m² au maximum par unité foncière.

A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.



Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

DANS LES ZONES A, A1C ET A1D

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur ne devra pas dépasser 8 mètres, soit 2 niveaux.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ne pourront dépasser la hauteur de la façade sur laquelle elles s'appuient. Si l'extension est adossée à plusieurs façades, on prendra en compte la moins élevée d'entre elles.

Les extensions par surélévation des bâtiments à usage d'habitation existants ne sont pas autorisées.

Bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de reconstruction de bâtiments existants pour lesquels la même hauteur pourra être conservée ;
- dans le cas des installations et constructions agricoles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels une hauteur supérieure est justifiée pour des raisons techniques.

DANS LA ZONE AP

La hauteur des constructions ne peut être modifiée.

A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DANS LES ZONES A, AIC ET AID

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Sauf exception clairement mentionnées dans le présent règlement, les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

▪ TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol, ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les enrochements doivent rester exceptionnels et ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés ou accompagnés de plantations favorisant leur intégration paysagère.

DE PLUS, DANS LES ZONES AIC ET AID, les remblaiements de terrain doivent être limités à l'emprise au sol des bâtiments et de leurs accès pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite (PMR).

▪ TOITURES

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

La pente doit être comprise entre 60 et 100 %.

Bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit. Sont autorisés les matériaux de type bac acier de couleur ardoise ou brun rouge, en cohérence avec les bâtiments voisins.

Exceptions et cas particuliers :

Des exceptions peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- constructions à usage d'équipement public,
- vérandas, annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- réfection, extension, reconstruction ou aménagement de bâtiments existants : les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

▪ **FAÇADES ET OUVERTURES**

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant traditionnel**. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Leur couleur sera choisie de préférence dans les teintes figurant dans la palette jointe en annexe.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Changement de destination des bâtiments existants mentionnés à l'article A2 :

Dans le cas où le changement de destination impose des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, transformation en panneau vitré pour de l'habitat, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. Les menuiseries existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

En toiture, de nouvelles ouvertures peuvent être créées, mais seules sont autorisées les lucarnes, alignées sur les ouvertures des étages sous-jacents ; les fenêtres de toit sont interdites.

Si elles existent, les protections des ouvertures doivent être assurées par des volets pleins battants ou coulissants. Leur couleur sera choisie de préférence dans les teintes figurant dans la palette jointe en annexe. Les volets roulants sont interdits.

Bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et leurs annexes :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant traditionnel**. Les façades des bâtiments agricoles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui doivent contribuer à la cohérence générale du bâtiment. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est autorisé, uniquement de teinte blanc cassé ou beige.

Exceptions et cas particuliers :

Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, la mise en place de volets roulants est autorisée sous linteau. Les coffres de volets roulants devront être masqués par des lambrequins en bois. La pose en applique sur la façade est interdite.

DE PLUS, DANS LES ZONES AIC ET AID, les créations d'ouvertures sur les façades ne doivent pas concourir à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

- **CLOTURES**

L'aspect des clôtures doit s'intégrer avec l'environnement local.

Les clôtures perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.

Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

La hauteur de clôture correspond à la plus petite distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Elle sera limitée à 2 m pour les clôtures végétales et sera comprise entre 1,20 m et 1.50 m pour les autres types de clôtures.

Exceptions et cas particuliers :

Des exceptions pourront être accordées si la clôture participe à la fermeture d'une cour et se rattache au bâti : les clôtures peuvent alors être constituées de murs en galets apparents ou de murs enduits et leur hauteur est limitée à 1m80.

DE PLUS, DANS LES ZONES AIC ET AID, la transparence aux eaux de crue doit être assurée : les clôtures qui empêchent le passage de l'eau, la dévient ou la canalisent sont interdites.

Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) peuvent être imposées le long des axes de circulation et des emprises publiques :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère ;
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

- **AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions et installations doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte.

DANS LA ZONE AP

Les caractéristiques des bâtiments existantes à la date d'approbation du présent document doivent être préservées dans le respect de leurs matériaux et de leur cohérence d'origine ; ce point concerne en particulier :

- le volume des édifices : les annexes et extensions sont interdites ; toute partie de l'édifice amenée à être démolie doit être reconstruite à l'identique ;
- le caractère des façades : en cas d'intervention, les matériaux et couleurs employés doivent être conservés ;

- les ouvertures : la création de nouvelles ouvertures est interdite, tout comme la modification de la taille des ouvertures existantes ; le remplacement des menuiseries extérieures (y compris ouvrages de fermetures et de protection) doit être réalisé à l'identique en termes de matériaux, type d'ouvrants et couleurs employés ;
- les types et matériaux de couverture doivent être conservés ;
- les clôtures.

A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules **doit** correspondre aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte.

- **ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (ARTICLES L151-19 ET L151-23, ANCIEN NUMERO L123-1-5 III 2)**

De plus, pour les **éléments de paysage de type « haie ou ripisylve des cours d'eau »** identifiés sur le plan de zonage, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie est soumise à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts. Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants : exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

De plus, pour les **éléments de paysage « parc du château de Cuqueron » et « parc de la maison Galaxie »** identifiés sur le plan de zonage :

- sont interdits les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations ;
- sont soumis à déclaration préalable les travaux visant à supprimer ou à modifier un élément situé dans le périmètre identifié, sauf enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

En tout état de cause, il conviendra de préserver l'ambiance végétale initiale ainsi que les éléments structurants et la composition du parc : allées d'arbres, bosquets, haies, arbres remarquables, palette végétale, types de clôture, etc.

De plus, pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence, implanté dans la même parcelle cadastrale.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur caractère d'espaces naturels. A l'intérieur des zones naturelles, on distingue :

- les secteurs Nid soumis à des risques d'inondation, permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 1.00 m ;
- les secteurs Nic soumis à des risques d'inondation, permettant l'accueil de certaines constructions sous réserve de respecter une surélévation de plancher supérieure à 0.50 m.

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction ne peut être autorisée que si elle est édifiée à une distance minimum de 6m ~~du~~ mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

DANS LA ZONE N

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- l'adaptation, la réfection ou la reconstruction des bâtiments existants à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les extensions des bâtiments existants à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - qu'elles s'inscrivent dans le prolongement ou perpendiculairement à un bâtiment existant ; les volumes dissociés du bâtiment existant sont interdits ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

DANS LA ZONE NIC

Sont autorisées :

- les aménagements et installations visant à atténuer les risques d'inondation ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation auxquels elles sont soumises avant travaux ;
- les constructions nouvelles, les extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve que
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable en dehors des zones Nic ;
 - des mesures de réduction de la vulnérabilité soient mises en œuvre si le niveau fini du plancher se situe moins de 0.50 m au-dessus du terrain naturel avant travaux ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve :
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors des zones Nic,
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - qu'elles n'aggravent pas les risques d'inondation à l'amont et à l'aval du site où elles sont implantées,
 - qu'elles intègrent toutes les dispositions visant à assurer leur sécurité vis-à-vis des risques d'inondation.

Une étude hydraulique et technique pourra être exigée afin d'analyser l'impact du projet sur l'écoulement des crues, justifier les mesures compensatoires adoptées pour annuler ces effets et préciser les conditions d'implantation et choix techniques retenus pour assurer la sécurité des ouvrages et constructions.

DANS LA ZONE NID

Sont autorisées :

- les aménagements et installations visant à atténuer les risques d'inondation ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation auxquels elles sont soumises avant travaux ;
- les constructions nouvelles, les extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole sous réserve **que** :
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors de la zone Nid,
 - qu'elles n'aggravent pas les risques d'inondation à l'amont et à l'aval du site où elles sont implantées,
 - qu'elles intègrent toutes les dispositions visant à assurer leur sécurité vis-à-vis des risques d'inondation.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve :
 - que leur implantation soit techniquement irréalisable hors des zones Nid ,
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'elles n'aggravent pas les risques d'inondation à l'amont et à l'aval du site où elles sont implantées,
- qu'elles intègrent toutes les dispositions visant à assurer leur sécurité vis-à-vis des risques d'inondation.

Une étude hydraulique et technique pourra être exigée afin d'analyser l'impact du projet sur l'écoulement des crues, justifier les mesures compensatoires adoptées pour annuler ces effets et préciser les conditions d'implantation et choix techniques retenus pour assurer la sécurité des ouvrages et constructions.

N3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès et voiries desservant des habitations doivent en outre permettre l'accessibilité aux personnes handicapées et la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES**

Rappel : L'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues ou dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Écologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

▪ EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

▪ ELECTRICITE

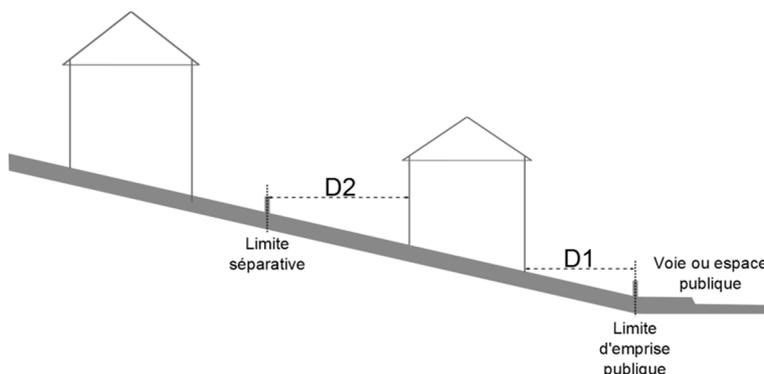
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, espaces publics, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

Pour les parcelles dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au



niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants.

Le recul correspond à la distance (notée D1 sur le schéma) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut exceptionnellement être accordée si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande ou exigée par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire;
- pour des raisons de sécurité ;
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ~~ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant ;~~
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur a minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage ;
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer qu'à l'égard d'une seule de ces voies ou emprises publiques.

N7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

Le recul correspond à la distance (notée D2 sur le schéma précédent) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 7 mètres de façon à limiter les vis à vis.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être **exceptionnellement** accordée **si dûment justifiée par le pétitionnaire de la demande** :

- en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la topographie du terrain **ou à la configuration parcellaire** ;
- dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes ;
- pour permettre la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple).

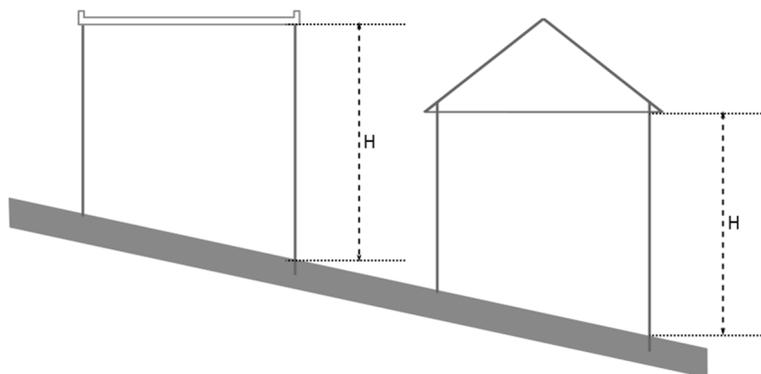
Une implantation différente peut être exigée par la collectivité publique pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.

Afin de permettre l'entretien des berges et de limiter les risques liés à l'érosion, une bande inconstructible est instaurée sur une largeur de 6m mesurée à partir du talus de haut de berge pour les cours d'eau suivants : ruisseau de Bastard, Baysère et canaux.

N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.



Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur ne devra pas dépasser 8 mètres, soit 2 niveaux.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ne pourront dépasser la hauteur de la façade sur laquelle elles s'appuient. Si l'extension est adossée à plusieurs façades, on prendra en compte la moins élevée d'entre elles.

Les extensions par surélévation des bâtiments à usage d'habitation existants ne sont pas autorisées.

Bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de reconstruction de bâtiments existants pour lesquels la même hauteur pourra être conservée ;
- dans le cas des installations et constructions agricoles ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels une hauteur supérieure est justifiée pour des raisons techniques.

N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Sauf exception clairement mentionnées dans le présent règlement, les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol, ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les enrochements doivent rester exceptionnels et ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés ou accompagnés de plantations favorisant leur intégration paysagère.

DE PLUS, DANS LES ZONES NIC ET NID, les remblaiements de terrain doivent être limités à l'emprise au sol des bâtiments et de leurs accès pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite (PMR).

TOITURES

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit.

La pente doit être comprise entre 60 et 100 %.

Bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures doivent comporter au minimum deux versants ; les croupes et coyaux sont autorisés.

Les matériaux de couverture seront de type ardoise ou tuile plate de teinte brun, rouge foncé ou ardoise. Le panachage (matériau et teinte) est interdit. Sont autorisés les matériaux de type bac acier de couleur ardoise ou brun rouge, en cohérence avec les bâtiments voisins.

Exceptions et cas particuliers :

Des exceptions peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- constructions à usage d'équipement public,
- vérandas, annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- réfection, extension, reconstruction ou aménagement de bâtiments existants : les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) peuvent être conservées.

FAÇADES ET OUVERTURES

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant traditionnel**. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

L'emploi de volets pleins est recommandé. Leur couleur sera choisie de préférence dans les teintes figurant dans la palette jointe en annexe.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la maçonnerie.

Bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et leurs annexes

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti **environnant traditionnel**. Les façades des bâtiments agricoles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui doivent contribuer à la cohérence générale du bâtiment. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits devra être choisie dans les tons gris, beige à rosé ; on se référera à la palette fournie en annexe.

L'emploi de bardage de type et de couleur « bois naturel » est autorisé.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est autorisé, uniquement de teinte blanc cassé ou beige.

Exceptions et cas particuliers :

Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, la mise en place de volets roulants est autorisée sous linteau. Les coffres de volets roulants devront être masqués par des lambrequins en bois. La pose en applique sur la façade est interdite.

DE PLUS, DANS LES ZONES NIC ET NID, les créations d'ouvertures sur les façades ne doivent pas concourir à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires et leur réalisation est soumise à déclaration préalable.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces. Les clôtures en maçonnerie sont interdites, hormis pour des poteaux et des piliers ou massifs de portail.

Les clôtures devront permettre le travail d'entretien des berges le long des fossés, ruisseaux, canaux et des cours d'eau.

Le long du ruisseau de Bastard et de la Baysère, les clôtures peuvent être de type haies ou constituées d'éléments démontables ; à défaut, elles seront implantées à une distance minimum de 3m du haut de la berge.

Les clôtures perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.

La hauteur de clôture correspond à la plus petite distance verticale mesurée entre tout point du sommet de la clôture et le terrain naturel situé de part et d'autre.

Elle sera limitée à 2 m pour les clôtures végétales et sera comprise entre 1,20 m et 1.50 m pour les autres types de clôtures.

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures non végétales pourra être portée à 2,50 m.

DE PLUS, DANS LES ZONES NIC ET NID, la transparence aux eaux de crue doit être assurée : les clôtures qui empêchent le passage de l'eau, la dévient ou la canalisent sont interdites.

AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions et installations doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte.

N12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules **doit** correspondre ~~aux~~ aux besoins des constructions et installations **et** doit être assuré en dehors des voies publiques.

N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte.

- **ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE OU POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (ARTICLES L151-19 ET L151-23, ANCIEN NUMERO L123-1-5 III 2)**

Pour les **éléments de paysage de type « haie ou ripisylve »** identifiés sur le plan de zonage, le caractère naturel lié au cours d'eau doit être préservé. La suppression des arbres et arbustes est soumise à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts. Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants : exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel et la continuité de la ripisylve doit être maintenue.

ANNEXES

Palette

Charte technique pour le classement des voies nouvelles et réseaux divers créés dans le cadre des lotissements et groupes d'habitations - CCLO

Plaquette « La nouvelle réglementation parasismique » - Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement - Janvier 2011

Plaquette « Retrait et gonflement des sols argileux dans les Pyrénées-Atlantiques » - DDTM de Pyrénées-Atlantiques - Janvier 2010

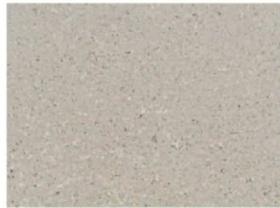
PALETTE P.L.U. CUQUERON

Les teintes de cette palette sont proposées pour répondre à toute demande concernant le choix des couleurs pour les couleurs des façades et les menuiseries, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la restauration d'un bâtiment existant. Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte la situation de la construction dans son environnement naturel ou bâti, ainsi que le caractère architectural propre du bâtiment, et l'harmonie d'ensemble entre la maçonnerie et les menuiseries. Par ailleurs, cette palette n'étant pas exhaustive, il n'est pas exclu de pouvoir proposer une teinte hors palette. Les codes couleur font référence au NCS (Natural Colour System®).

Attention : le rendu de la couleur peut plus ou moins varier en fonction des réglages de l'écran ou de l'imprimante utilisée.

ENDUITS

GAMME DES
GRIS, BEIGE et
JAUNE



2005Y50R



2010Y20R



2020Y25R

GAMME DES
ROSES



3010Y60R



2015Y80R

MENUISERIES

GAMME DES
ROUGES BRUNS



3060Y80R



4050Y80R



5040Y80R

GAMME DES
VERTS



3030G20Y



4030G10Y



7020G10Y

GAMME DES
BLEUS



2020B10G



3020B10G



4030B10G