

S O M M A I R E

Titre 1 : Dispositions applicables aux zones Urbaines.....	3
Sous-Titre 1 – Règles applicables à la zone U.....	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser.....	14
Règles applicables aux zones 2AU.....	15
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones Agricoles.....	19
Règles applicables aux zones A.....	20
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Naturelles.....	29
Règles applicables aux zones N.....	30

**TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Sous-Titre 1 – Règles applicables à la zone U

La zone U couvre les tissus urbains resserrés et historiques de la Chapelotte et des quartiers de la vierge et Tressere.

Ils comprennent essentiellement des constructions anciennes à usage d'habitation ou d'équipements (mairie, chapelle). Ce secteur présente une morphologie urbaine caractéristique des tissus anciens régionaux : parcellaire étroit en lanières, rue fortement structurée par la succession des alignements de murs pignons et de murs de clôture.

Les règles prescrites dans le présent chapitre s'attachent à préserver les qualités urbaines et architecturales qui caractérisent ces ensembles patrimoniaux caractéristiques d'une petite cité de caractère.

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	interdites
Destination	Habitat	
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	autorisées
Destination	Commerce et activités de service	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	autorisées
	<i>restauration</i>	interdites
	<i>commerce de gros</i>	interdites
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	autorisées
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i>	interdites
	<i>cinéma</i>	interdites
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	autorisées
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>équipements sportifs</i>	
	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
Destination	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites
	<i>entrepôt</i>	interdites
	<i>bureau</i>	autorisées
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>	interdites

Autres activités, usages et affectations du sol	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1d)
Eoliennes	interdites
Centrales photovoltaïques au sol	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions que celles-ci n'aient pas pour objet une aire d'accueil des Gens du Voyage ;

d) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à

l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

ARTICLE U2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

Règle alternative :

En zone U, et notwithstanding les articles 1 et 2, sont également admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU des sous-destinations "exploitation agricole", à condition que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le rez-de-chaussée ou, à défaut, un pan de la façade, est implanté soit en limite des voies ou emprises publiques, soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à celle-ci.

Lorsque le terrain objet du projet est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation ne sont obligatoires que pour l'une des voies.

Règle alternative :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques (défense extérieure contre l'incendie, postes de transformation...);
- aux extensions des constructions existantes qui sont implantées à plus de 3 mètres des voies ou emprises publiques ;
- aux annexes ;
- si l'implantation en retrait permet de préserver un élément du patrimoine bâti ou naturel protégé par le PLU au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- lorsque la parcelle ne dispose pas d'une largeur de façade suffisante sur une voie ou emprise publique ;
- dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction de plusieurs habitations.

ARTICLE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tout point de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de limite séparative comprenant un cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 6 mètres par rapport à la berge afin de faciliter l'entretien par les engins mécaniques (article L. 215-18 du Code de l'Environnement).

Les bassins des piscines, couvertes ou non, seront implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les dispositions de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables sur le territoire de la commune de Haut-de-Bosdarros.

ARTICLE U5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

Règle alternative :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants mesurant plus de 9 mètres de hauteur. Dans ce cas, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé.

Les dispositions précédents ne sont pas applicables aux locaux et installations techniques (cheminées, antennes, appareils énergétiques...)

ARTICLE U6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les pétitionnaires pourront s'inspirer de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en commune ou sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Nay, ainsi qu'à ses cahiers de recommandations (www.paysdenay.fr/articles/charte-architecturale-et-paysagere).

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition de façade, aspect des matériaux.

Les façades des nouvelles constructions principales seront réalisées essentiellement en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat, de ton clair.

S'agissant des constructions anciennes :

- en présence d'une maçonnerie en pierre, la maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité ;
- en présence d'une maçonnerie en galet enduite, l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lisses à la truelle ou à l'éponge.
- en présence d'une maçonnerie en parpaing ou, briques, la façade devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Chaque volume de la toiture des constructions principales sera de préférence simple et de préférence à 2 ou 4 pans. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre). Les couvertures des bâtiments doivent être

réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, de couleur noire. L'installation de volets roulants est tolérée à condition que les coffrets soient invisibles et que des volets battants soient conservés.

Les extracteurs de ventilation mécanique, unités de climatisation et pompes à chaleurs seront implantés de préférence sur les façades ne donnant pas sur la voie publique.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture, et de préférence sur le pan arrière par rapport à la façade principale (pour conserver l'organisation de la façade et du lien toiture façade).

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés et enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 2 mètres,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.
- les murs bahuts en pierre ou enduits sur les deux faces d'aspect équivalent, n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peut être surmontés d'une grille, de lisses, et éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas où le mur de clôture prend appui sur un mur traditionnel ou un mur de soutènement pour garantir l'harmonie avec les clôtures existantes caractérisant le paysage de la voie.

En limite séparative, seules pourront être autorisées les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doublés d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, gris anthracite ou blanc. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 2 mètres.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres et autres éléments techniques doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures existantes en matériaux traditionnels devront être conservées.

Retrait de portail : un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement de la rue pourra être imposé pour des raisons de sécurité et de visibilité. Les parties biaisées seront de même aspect que le mur ou le portail (aspect métal, bois, aluminium, PVC).

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire, gris anthracite ou blanc.

Les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester bruts.

Les caractéristiques, l'esthétique et le positionnement des éléments des façades commerciales devront s'inspirer de la charte des enseignes et devantures commerciales du Pays de Nay jointe en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

Règle alternative :

Les extensions, les annexes ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE U7 – AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque espace de stationnement collectif comprendra un nombre d'emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite conforme à la réglementation.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.

ARTICLE U8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

- Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" :

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

- Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

- Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

- Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

ARTICLE U9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, chaufferie bois, géothermie, pompe à chaleur...). Cette disposition est également fortement recommandée pour les autres bâtiments tertiaires.

Les nouveaux réseaux d'éclairage public devront être à basse consommation d'énergie ou être alimentés directement par des énergies renouvelables (photovoltaïque..).

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U10 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cadre d'aménagement de lotissements, zones d'aménagement concerté ou de zones résidentielles, des voies internes devront être créées conformément aux prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur lorsqu'il en existe.

Les opérations groupées de constructions à usage d'habitation devront intégrer la réalisation de liaisons douces (piéton et/ou cycliste) en direction des lieux de vie et de centralité de la commune.

Règle alternative :

Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique notamment liée à la densité des formes urbaines.

ARTICLE U11 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve

qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les projets de construction, d'aménagement et d'occupation du sol devront respecter les dispositions du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales de la Communauté de Communes du Pays de Nay joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que pour toute construction de bâtiment public.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront de préférence souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Règles applicables aux zones 2AU

Extrait du rapport de présentation : «*La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagées à moyen ou à long terme.*

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera réalisée dans le cadre d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation sur la période 2035-2045, afin d'assurer la mise en œuvre progressive du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i> <i>exploitation forestière</i>	interdites
Destination	Habitat	
Sous-destinations	<i>logement</i> <i>hébergement</i>	interdites
Destination	Commerce et activités de service	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i> <i>restauration</i> <i>commerce de gros</i> <i>activités de service avec accueil de clientèle</i> <i>hébergement hôtelier et touristique</i> <i>cinéma</i>	interdites
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites
Sous-destinations	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)
Sous-destinations	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> <i>salles d'art et de spectacles</i> <i>équipements sportifs</i> <i>autres équipements recevant du public</i>	interdites
Sous-destinations	<i>autres équipements recevant du public</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)
Destination	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Sous-destinations	<i>industrie</i> <i>entrepôt</i> <i>bureau</i> <i>centre de congrès et d'exposition</i>	interdites

Autres activités, usages et affectations du sol	
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1e)
Eoliennes	interdites
Centrales photovoltaïques au sol	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises les constructions des sous-destinations "locaux techniques et industriels des administrations et assimilés" à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "autres équipements recevant du public" à conditions qu'il ne s'agisse que d'aires de stationnement liées à l'aménagement futur de la zone ;

e) sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

ARTICLE 2AU2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
- et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance maximale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE 2AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tout point de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de limite séparative comprenant un cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 6 mètres par rapport à la berge afin de faciliter l'entretien par les engins mécaniques (article L. 215-18 du Code de l'Environnement). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'aménagement hydraulique du cours d'eau.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Règles applicables aux zones A

Extrait du rapport de présentation : « La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

La zone A comprend un secteur Ah correspondant à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) soumis à des prescriptions particulières.

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

		Zone A	Zone Ah
Destination	Exploitation agricole ou forestière	Cf sous-destinations	
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)	interdites
	<i>exploitation forestière</i>	interdites	
Destination	Habitat	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>logement</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)	admis sous conditions (cf. Art 1j)
	<i>hébergement</i>	interdites	interdites
Destination	Commerce et activités de service	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	interdites	interdites
	<i>restauration</i>		
	<i>commerce de gros</i>		
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>	admis sous conditions (cf. Art 1e)	
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i>	admis sous conditions (cf. Art 1f)	
	<i>cinéma</i>	interdites	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites	interdites
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	admis sous conditions (cf. Art 1g)	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites	
	<i>salles d'art et de spectacles</i>		
	<i>équipements sportifs</i>		
	<i>autres équipements recevant du public</i>		
Destination	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites	interdites
	<i>entrepôt</i>		
	<i>bureau</i>		
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>		

Autres activités, usages et affectations du sol		
Campings et parcs résidentiels de loisirs	interdites	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol	autorisées	
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...	interdites	
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage		
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	admis sous conditions (cf. Art 1h)	
Affouillements et exhaussements de sols	admis sous conditions (cf. Art 1i)	admis sous conditions (cf. Art 1i)
Eoliennes	interdites	interdites
Centrales photovoltaïques au sol		
Activités équestres (barns, boxes, manèges...)	admis sous conditions (cf. Art 1c)	

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations "exploitation agricole" et les activités équestres à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ;

d) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations « logement » aux conditions cumulatives :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture...);

- que la surface de plancher de la construction soit inférieure ou égale à 150 m² ;

- qu'il existe déjà, sur le terrain, une ou plusieurs constructions de la sous-destination "exploitation agricole" ;

e) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations “activités de service avec accueil de clientèle” à condition qu’elles soient accessoires à l’activité agricole ou dans le prolongement de l’acte de production (transformation ou vente des productions issues de l’exploitation) ;

f) sont admises en zone A les constructions des sous-destinations “hébergement hôtelier et touristique” à condition qu’il s’agisse d’activités d’accueil touristique situées sur l’exploitation et sous forme de gîtes ruraux, chambres d’hôtes, camping à la ferme et auberge à la ferme ;

g) sont admises les constructions des sous-destinations “locaux techniques et industriels des administrations et assimilés” à condition qu’elles ne soient pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;

h) sont admises en zone A les Installations Classées pour la Protection de l’Environnement à condition qu’elles soient nécessaires à l’exercice d’une activité agricole ou à la production d’énergie d’origine renouvelable (unité de méthanisation, éolienne...)

i) sont admises les affouillements et exhaussements du sol à condition qu’ils soient nécessaires à l’adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone, à l’aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ou à l’exploitation des terres agricoles.

j) sont admises dans le secteur Ah les nouvelles constructions liées à la sous-destination « logement » dans la limite de 150 m² de surface de plancher et/ou d’emprise au sol sur l’ensemble de l’unité foncière à la date de l’approbation du PLU ;

ARTICLE A2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d’une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l’article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l’article 1 ; ainsi :
 - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l’article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s’appliquer à l’échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n’est pas possible de l’augmenter via une extension, un changement de destination...

Règle alternative :

En zone A et dans le secteur Ah sont également autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 50 m² et de 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les piscines et annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Règle alternative :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques (défense extérieure contre l'incendie, postes de transformation...)
- aux extensions des constructions existantes qui sont implantées moins de 5 mètres des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tout point de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de limite séparative comprenant un cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 6 mètres par rapport à la berge afin de faciliter l'entretien par les engins mécaniques (article L. 215-18 du Code de l'Environnement).

Il est rappelé que les installations d'élevage devront respecter des marges de reculement à proximité des cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.

ARTICLE A5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Concernant les nouvelles constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit tandis que la hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent que les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

Au sein du secteur Ah :

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A6 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les pétitionnaires pourront s'inspirer de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en commune ou sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Nay, ainsi qu'à ses cahiers de recommandations (www.paysdenay.fr/articles/charte-

architecturale- et-paysagere).

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Il conviendra :

- d'éviter l'emploi d'une couleur vive ou une couleur très claire (ou blanche) sur les murs ;
- de privilégier les couleurs voisines de celles qui dominent le paysage ;
- de privilégier les matériaux naturels qui s'intègrent mieux dans le paysage comme le bois ;
- de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment, notamment s'il s'agit d'une construction de grandes dimensions par la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dispositions complémentaires relatives aux habitations

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition de façade, aspect des matériaux.

Chaque volume de la toiture des constructions principales sera de préférence simple et de préférence à 2 ou 4 pans. La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre). Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, de couleur noire.

En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs maçonnés enduits sur les deux faces dont la hauteur n'excède pas 1,70 mètre,
- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage soude réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire ou gris anthracite,
- les murs en pierre ou enduits sur les deux faces n'excédant pas 1m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille, de lisses et éventuellement doublés d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,70 mètre de hauteur.

En limite séparative, seules pourront être autorisés les murs maçonnés, les brises vues, les panneaux de bois et les grillages doubles d'une haie vive. Les clôtures en grillage ou treillage métallique seront réalisées en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire ou gris anthracite. La hauteur des clôtures en limite séparative sera au maximum de 1,70 mètre.

Règle alternative :

Les extensions, les annexes ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

ARTICLE A7 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Les activités nécessitant la présence de véhicules ou d'engins spécifiques, notamment agricoles ou forestiers, devront avoir un espace de stationnement adapté au dimensionnement et aux caractéristiques des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE A8 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (voir liste en annexe du règlement) et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

- Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

- Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

- Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du Portugal), berbéris, mahonia, viburnum, abbélie.

La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A9 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A10 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les projets de construction, d'aménagement et d'occupation du sol devront respecter les dispositions du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales de la Communauté de Communes du Pays de Nay joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront de préférence souterrains.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règles applicables aux zones N

La zone Naturelle regroupe les secteurs naturels 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'espace naturels.

La zone N comprend un secteur Nt destiné aux activités touristiques de la ferme de Loutarès soumis à des prescriptions particulières.

CHAPITRE 1 – AFFECTATION DE LA ZONE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les constructions nouvelles autorisées (●), admises sous condition (●) ou interdites (●) selon leur destination et sous-destination ;
- les autres activités, usages et affectations des sols autorisés (●), admis sous condition (●) ou interdits (●).

		Zone N	Secteur Nt
Destination	Exploitation agricole ou forestière		
Sous-destinations	<i>exploitation agricole</i>	admis sous conditions (cf. Art 1c)	interdites
	<i>exploitation forestière</i>		
Destination	Habitat		Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>logement</i>	interdites	admis sous conditions (cf. Art 1f)
	<i>hébergement</i>		interdites
Destination	Commerce et activités de service		Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>artisanat et commerce de détail</i>	interdites	interdites
	<i>restauration</i>		admis sous conditions (cf. Art 1g)
	<i>commerce de gros</i>		interdites
	<i>activités de service avec accueil de clientèle</i>		admis sous conditions (cf. Art 1g)
	<i>hébergement hôtelier et touristique</i>		interdites
	<i>cinéma</i>		interdites
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cf sous-destinations	Cf sous-destinations
Sous-destinations	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	interdites	interdites
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	admis sous conditions (cf. Art 1d)	
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	interdites	
	<i>salles d'art et de spectacles</i>		
	<i>équipements sportifs</i>		
	<i>autres équipements recevant du public</i>		
Destination	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		
Sous-destinations	<i>industrie</i>	interdites	
	<i>entrepôt</i>		
	<i>bureau</i>		
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>		

Autres activités, usages et affectations du sol			
Campings et parcs résidentiels de loisirs		interdites	interdites
Ouvertures et exploitation de carrières, gravières, exploitations du sous-sol			
Aires de gardiennage et d'hivernages de caravanes, campings-cars...			
Caravane ou résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage			
Dépôts et stockages en plein air (autres que les aires d'hivernage)			
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)			
Affouillements et exhaussements de sols		admis sous conditions (cf. Art 1e)	admis sous conditions (cf. Art 1e)
Eoliennes		interdites	interdites
Centrales photovoltaïques au sol			

b) **En outre, sont autorisés** les activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits ni admis sous condition par l'article 1a.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis

c) sont admises en zone N les constructions des sous-destinations "exploitation agricole" et "exploitations forestière" aux conditions cumulatives :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

d) sont admises les constructions des sous-destinations "locaux techniques et industriels des administrations et assimilés" à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

e) sont admises les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;

f) sont admis la création de nouveaux logements s'ils sont destinés à une activité de location touristique (chambre d'hôtes, location meublée touristique, gîte...) dans la limite de 300 m² de surface de plancher de nouvelles constructions (quelque soit leur destination) sur l'ensemble de l'unité foncière à compter de l'approbation du PLU

g) sont admis les constructions des catégories « restauration », « activités de service avec accueil de clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » si elles sont liées à l'activité de la ferme de Loutarès et dans la limite de 300 m² de surface de plancher de nouvelles constructions (quelque soit leur destination) sur l'ensemble de l'unité foncière à compter de l'approbation du PLU

ARTICLE N2 – EVOLUTIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux sur une construction existante (extension, changement de destination...) créant de la surface de plancher en faveur d'une destination ou sous-destination sont :

- **autorisés** lorsque cette destination ou sous-destination est autorisée par l'article 1 ;
- **interdits** lorsque cette destination ou sous-destination est interdite par l'article 1 ; ainsi :
 - les extensions ne peuvent pas être liées à cette destination ou sous-destination ;
 - les changements vers cette destination ou sous-destination sont interdits ;
- **admis sous condition** lorsque cette destination ou sous-destination est admise sous condition par l'article 1 ; dans ce cas :
 - il faut respecter les mêmes conditions que pour les constructions nouvelles ;
 - et lorsque ces conditions fixent des surfaces de plancher maximales, ces dernières doivent s'appliquer à l'échelle du terrain et non à chaque construction nouvelle et travaux. Ainsi, si la surface de plancher maximale est déjà dépassée par les constructions existantes, il n'est pas possible de l'augmenter via une extension, un changement de destination...

En zone N et dans le secteur Nt sont également autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 50 m² et de 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- les piscines et annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient situées à 25 mètres maximum des constructions existantes et dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

- dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Règle alternative :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux locaux et installations techniques (défense extérieure contre l'incendie, postes de transformation...);
- aux extensions des constructions existantes qui sont implantées moins de 5 mètres des voies ou emprises publiques.

ARTICLE N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tout point de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de limite séparative comprenant un cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à la berge afin de faciliter l'entretien par les engins mécaniques (article L. 215-18 du Code de l'Environnement).

ARTICLE N5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions des destinations « logement », « restauration », « activités de service avec accueil de clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit tandis que la hauteur maximale des extensions ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adosent et que les annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

Au sein du secteur Nt :

La hauteur des nouvelles constructions liées à la ferme de Loutarès est limitée à 6 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N5 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les pétitionnaires pourront s'inspirer de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en commune ou sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Nay, ainsi qu'à ses cahiers de recommandations (www.paysdenay.fr/articles/charte-architecturale-et-paysagere).

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre. Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats. Les bardages devront être peints.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Au sein de la zone Nt :

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

Les habitats dit insolites (yourtes, lodges, maisons en A, tiny house...) sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE N6 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Les activités nécessitant la présence de véhicules ou d'engins spécifiques, notamment agricoles ou forestiers, devront avoir un espace de stationnement adapté au dimensionnement et aux caractéristiques des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE N7 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (voir liste en annexe du règlement) et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

Les essences seront préférentiellement choisies au sein de la liste suivante :

- Arbustes champêtres à feuilles “marcescentes” :

(semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

- Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),

- Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

- Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia.

Les espaces situés en limite des zones agricoles ou naturelles devront être végétalisés, en évitant les murs de verdure d'une extrémité à l'autre des limites de propriétés. La plantation de haies libres, permettra d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les ouvrages de rétention seront paysagés et intégrés en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de loisirs...

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N8 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N9 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales sera interdite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les projets de construction, d'aménagement et d'occupation du sol devront respecter les dispositions du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales de la Communauté de Communes du Pays de Nay joint en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront de préférence souterrains.

LEXIQUE DU REGLEMENT DU PLU DE HAUT DE BOSDARROS

1. DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Une même construction peut avoir plusieurs locaux principaux ayant des destinations et/ou sous-destinations différentes. Toutefois, pour des facilités d'usage, c'est le terme générique « construction » qui est utilisé ci-après (pour définir les destinations et sous-destinations) et dans le règlement des zones.

Et, pour rappel, les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal dont ils relèvent.

1. Exploitation agricole ou forestière (destination)

1.1. Exploitation agricole (sous destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut notamment s'agir de constructions destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination logement.

1.2 Exploitation forestière (sous destination)

Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière. Il peut notamment s'agir de constructions destinées au stockage du bois, des véhicules et des machines.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination logement.

2. Habitation (destination)

2.1 Logement (sous-destination)

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination Hébergement

La sous-destination « Logement » recouvre notamment :

- les maisons individuelles ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

2.2 Hébergement

Constructions, à vocation sociale ou commerciale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment un ou plusieurs espaces communs (réfectoire ou restaurant, blanchisserie, accueil, salle de jeux...) ou qui, à défaut, est connectée à une construction disposant de ces espaces communs.

Cette sous-destination recouvre notamment :

- les maisons de retraite ;
- les résidences universitaires ;
- les foyers de travailleurs ;
- les résidences autonomie ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)...

Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.

3. Commerce et activité de service (destination)

3.1 Artisanat et commerce de détail

Constructions destinées :

- à des présentations ou à des activités de vente ou de réparation de biens (dont automobiles, deux-roues...) qui sont ou non fabriqués sur place ;
- ou à des activités de vente de services, notamment à la personne.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les commerces de détail (épiceries, supermarchés, hypermarchés...) ;
- les « drives », c'est-à-dire les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ;
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuterie, poissonnerie...) ou de services (cordonnerie, salon de coiffure...).

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination Industrie.

Les activités de vente dédiées essentiellement aux professionnels sont rattachées à la sous-destination Commerce de gros.

3.2 Restauration

Constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, fast-foods, cafés, salons de thé...).

3.3 Commerce de gros

Constructions destinées à des activités de vente de biens (en partie au moins sur place), destinées essentiellement à des professionnels (artisans de la construction, industriels, commerçants de détail, collectivités...).

3.4 Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Constructions destinées à des activités de services dont le fonctionnement repose en grande partie sur l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et, accessoirement, la présentation de biens. Il peut notamment s'agir de banques, assurances, associations, show-rooms, agences immobilières, mutuelles, salles de sport, bowlings, cabinets médicaux et maisons de santé, cabinets de professions libérales telles qu'architectes, notaires, avocats...

Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination Bureau.

3.5 Hébergement hôtelier et touristique (sous-destination)

Constructions destinées aux hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre donc notamment :

- les hôtels ;
- les appart-hôtels ;
- les résidences de tourisme ;
- les centres de villégiature ;
- les centres de vacances ;
- les auberges de jeunesse...

En revanche, ne sont pas considérés comme « Hébergement hôtelier et touristique » mais sont rattachés à la sous-destination Logement :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme ;
- toutes autres résidences chez l'habitant.

3.6 Cinéma (sous-destination)

Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipement d'intérêt collectif et services publics (destination)

Constructions :

- gérées par ou pour une personne publique (personne morale de droit public) ;
- ou destinées à une personne privée qui exerce, au moins pour partie de ses activités, une mission de service public (activité d'intérêt général ou d'utilité publique) et qui est habilitée par une personne publique compétente via un conventionnement, un agrément...

Les équipements (sportifs, de santé, d'enseignement...) qui ne répondent pas à cette définition doivent être rattachés à une destination autre que « Equipements d'intérêt collectifs et services publics ». Par exemple, les constructions destinées à une clinique de chirurgie esthétique ou à la pratique du football en salle doivent être rattachées à la destination « Commerce et activités de service » et à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à assurer une mission de service public, pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Il peut s'agir notamment des constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Constructions destinées à des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Il peut s'agir notamment des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, des constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Constructions destinées :

- à des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ;
- ou à des établissements voués à la petite enfance ;
- ou à des équipements d'intérêts collectifs hospitaliers ;
- ou à des équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

4.4 Salles d'art et de spectacles (sous-destination)

Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

4.5 Équipements sportifs (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs permettant l'exercice d'une activité sportive.

Il peut s'agir notamment des stades, des gymnases ainsi que des piscines ouvertes au public. Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.

4.6 Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Constructions destinées aux équipements accueillant du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Il peut s'agir notamment des lieux de culte, des salles polyvalentes, des aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (destination)

5.1 Industrie (sous-destination)

Constructions destinées :

- à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;
- et/ou à des activités industrielles du secteur secondaire, notamment celles produisant des biens matériels par la transformation de matières premières ou de matières premières secondaires ;
- et/ou à des activités de production manuelle, de transformation et/ou de réparation de biens matériels (notamment, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie).

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

5.2 Entrepôt (sous-destination)

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

5.3 Bureau (sous-destination)

Constructions destinées à l'accueil des activités :

- de services dont le fonctionnement ne repose globalement pas sur l'accueil d'une clientèle ;
- ou de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Les espaces de travail partagés (coworking) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination.

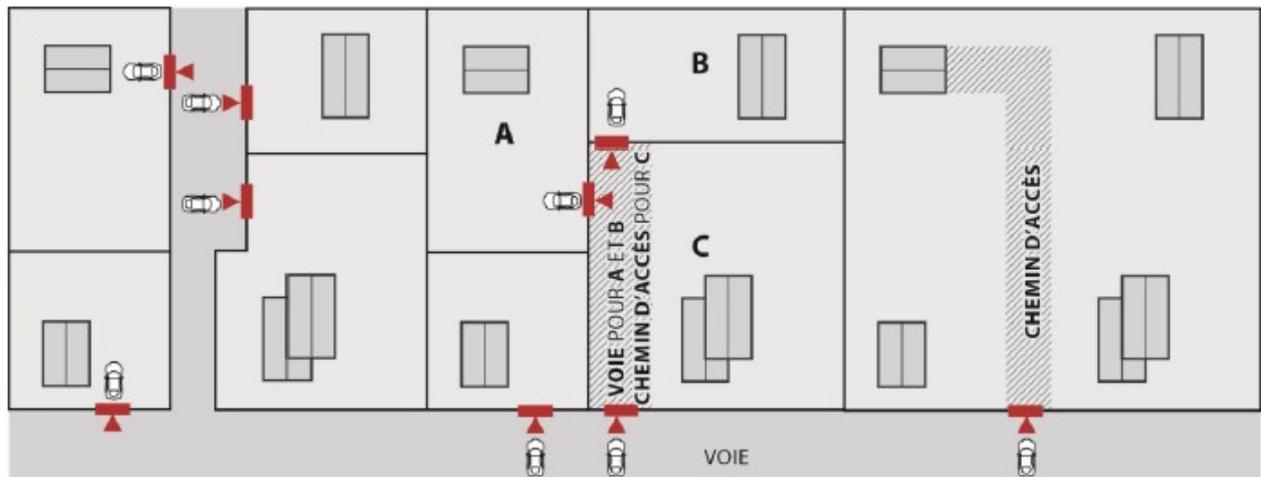
5.4 Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

2. DEFINITIONS DES AUTRES TERMES

2.1. Accès

Section de la limite du terrain par laquelle les véhicules motorisés entrent et/ou sortent depuis une voie ou une emprise publique.



2.2 Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale (à la différence de l'extension). Elle entretient un lien fonctionnel avec la construction principale.

2.3 Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture.

2.4 Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations (exposées ci-avant dans le lexique). Il y a changement de destination lorsque que l'on passe d'une destination ou sous-destination à une autre.

2.5 Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

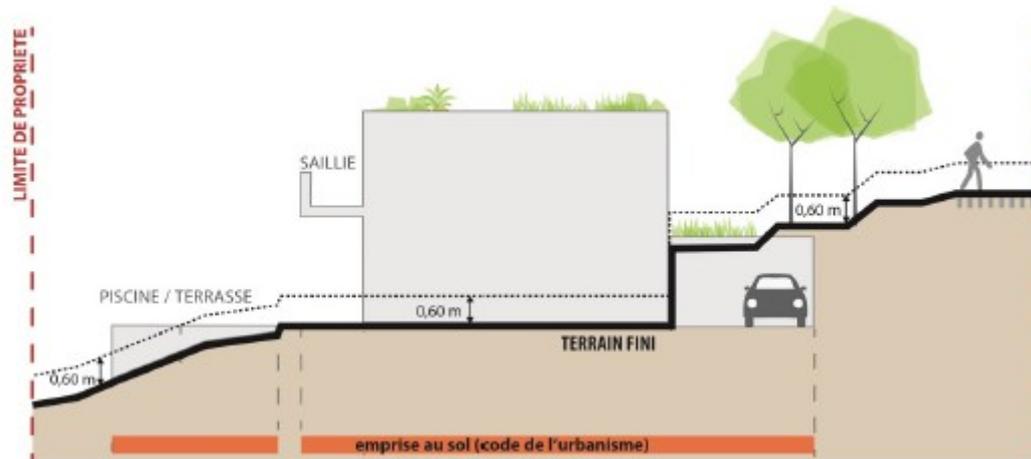
2.6 Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

2.7 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



2.8 Egout du toit

Ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, qu'elle soit ou non matérialisée par une gouttière.



2.9 Emprise publique

Espace public, existant ou futur, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable...). Il peut notamment s'agir de places ou d'aires de stationnement.

Ne sont pas considérés comme emprise publique les jardins publics, les domaines universitaires, les cimetières, les canaux, les voies ferrées...

La notion de « emprises publiques futures » fait référence :

- aux emprises publiques à créer ou à élargir qui font l'objet d'emplacements réservés ; dans ce cas, la limite des « emprises publiques futures » est celle des emplacements réservés qui sont portés sur le règlement graphique ;
- ou aux emprises publiques projetées, dans le cadre d'une opération d'ensemble par exemple.

2.10 Extension

Agrandissement d'une construction légale qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à une construction existante sur le même terrain ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (il faut, par exemple, une porte entre la construction existante et son extension) ;
- avoir une surface de plancher et/ou une emprise au sol dont les dimensions ne dépassent pas :
 - o 100 % de la surface de plancher et/ou 100 % de l'emprise au sol de la construction existante ;
 - o ou, dans le cas d'une extension limitée, les seuils définis par le règlement de la zone concernée et qui sont significativement inférieurs à 100 % de la surface de plancher et/ou à 100 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Doivent donc être considérés comme des constructions nouvelles et non comme des extensions :

- l'agrandissement d'une construction qui n'est pas légale au sens du présent PLU ;
- l'agrandissement d'une construction qui conduit à augmenter la surface de plancher et/ou l'emprise au sol initiale de plus de 100 % ;
- l'édification d'une construction non attenante à une construction existante.

La surface de plancher totale des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLU.

2.11 Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

2.12 Faîtage

Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

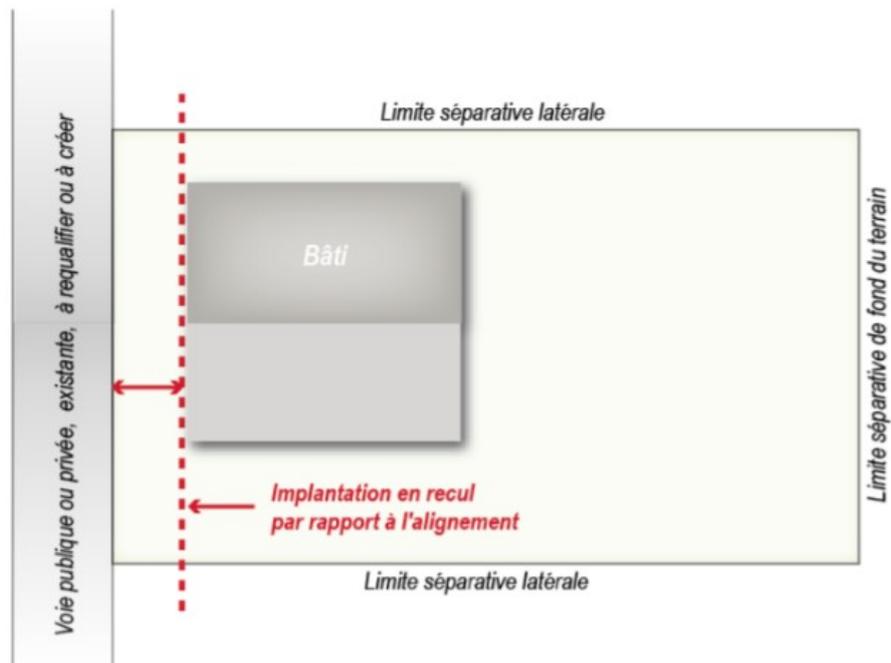


2.13 Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boîtiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

2.14 Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



2.15 Local technique

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...).

Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des installations techniques...

En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais peuvent être considérés comme des constructions annexes.

2.16 Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

2.17 Opération d'aménagement

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts...), dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif, en vue de l'édification de plusieurs constructions.

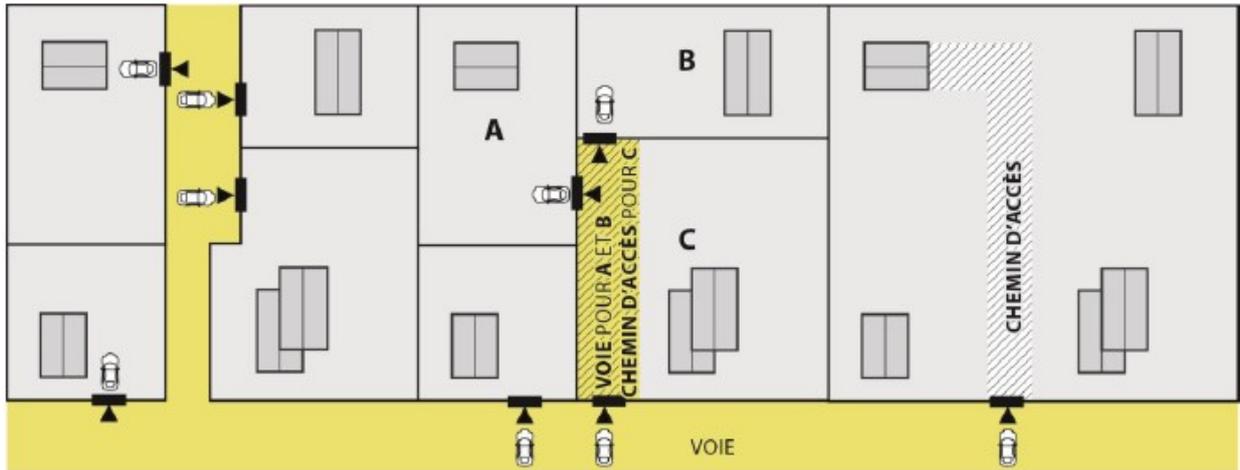
2.18 Pilastre

Pilier engagé dans un mur, un support.

2.19 Voie

Infrastructure de déplacements, publique ou privée, existante ou future, qui dessert une ou plusieurs unités foncières.

La notion de « voies nouvelles » fait référence aux voies projetées dans le cadre d'un projet (une opération d'aménagement par exemple) à condition que ces voies soient dédiées à la circulation générale.



Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).