

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. Commune de URT

3

REGLEMENT

P.O.S. : Approuvé le : 29 septembre 1989

Modifié le : 22 octobre 1993

Modifié le : 31 mars 1995

Modifié le : 20 mai 1996

Modifié le : 4 avril 1997

<i>P.L.U.</i>	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	PROJET ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE	APPROUVE le
REVISION	22 juin 2001	24 octobre 2003	09 avril 2004	8 sept – 8 oct 2004	17 décembre 2004
Révision simplifiée n°1 approuvée le					16 février 2007
Modification n°1 approuvée le					16 février 2007
Modification n°2 approuvée en					Juillet 2009
Révision simplifiée n°3 approuvée le					21 décembre 2012
Modification n°4 approuvée le					21 décembre 2012
Révision simplifiée n°5 approuvée le					21 décembre 2012
Modification n°6 approuvée le					28 février 2014
COMPRIS					
Révision simplifiée n°2 (sans incidence sur le règlement)					
Modification n°3 (sans incidence sur le règlement)					
Révision simplifiée n°4 (sans incidence sur le règlement)					
Révision simplifiée n°6 (sans incidence sur le règlement)					

AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturel

Indices :

a	Agricole et/ou paysager
b	
c	Camping
cu	
d	Dimension parcellaire imposée
e	
f	
g	
h	Habitat
L	Loisir
ms	Equipement à vocation médico social
r	Religieux
s	Activité sportive
p	
pm	
t	
y	

PREAMBULE

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, à destination de :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
 - services publics ou équipements d'intérêt collectif
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping, (hébergement hôtelier de plein air),
- le stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

1-1 - Les travaux, installations et aménagements, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-9, R421-17, R421-23 à 25 du Code de l'Urbanisme.

1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-20). Conformément à l'article, L512-2 du Code de l'Environnement et L425-10 du Code de l'urbanisme, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être mise en oeuvre avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les **unités foncières** concernées.

2-1 - Unités foncières

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

2-2 - Niveau de référence

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.O.S. (21 septembre 1986)

(arrêt SCI Villa Bellevue du Conseil d'Etat en date du 09.09.90).

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Les dispositions propres aux lotissements sont énoncées dans les articles L442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Les dispositions propres aux Habitations Légères de Loisirs sont énoncées dans les articles R.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m² susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Le C.O.S. définit ainsi le "droit à construire" dont on dispose, à savoir le nombre de m² de plancher maximal constructible sur le terrain: maison, cabanon, vérandas, etc.

5.1 – Le C.O.S. coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123.10 du Code de l'Urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher susceptible d'être édifiée.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de bâties sur la parcelle ou l'unité foncière et à chaque niveau de la construction.

5.2 – Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et 332.16 du Code de l'Urbanisme. La surface des bâtiments existants conservés sur les unités foncières est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'une unité foncière dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son unité foncière un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

5.3 - Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

5.4 – il ne faut pas confondre le C.O.S. avec le coefficient d'emprise qui est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de l'unité foncière y compris les cessions gratuites éventuelles.

5.5 – Les droits issus de l'application du C.O.S. peuvent être réduits par la configuration du terrain, par l'accumulation des règles d'implantation de hauteur et l'appréciation de l'insertion architecturale.

5-6 - Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie hors tout à la surface du terrain non comprises les cessions gratuites éventuelles, Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire : c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT -

6-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.). Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

6-3 – Espaces libres

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres à conserver ou à créer» (en application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif.

Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

6-4 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

6-5 – Le stationnement : en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

7-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir le service de la Direction Interdépartementale des Routes (DIR) pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

7-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

7-4 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage dont l'emplacement et les caractéristiques doivent être indiqués sur le plan de masse du projet (article R431-9).

8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales et à la Mairie.

9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -

Il est convenu d'appeler :

Extension : La construction d'une ligne nouvelle.

Renforcement : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

Branchement : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau d'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection. La prise en compte et la préservation des paysages sont réalisés conformément à l'application des articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement.

12 - SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF -

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'installations de service public ou d'intérêt collectif. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol :

- construction,
- défrichement,
- installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs ...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs ...).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logements qui peuvent faire l'objet d'une servitude.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public. Les ouvrages d'intérêt collectif peuvent être privés (antennes de téléphonie mobile, etc...).

13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

14 – DEMOLITION -

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles R425-16 et suivants du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 et de l'article R421.28-e du Code de l'Urbanisme)

15– EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En application de l'article R421-1 à R421-8 du Code de l'urbanisme.

16- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.O.S. (Conseil d'Etat - 9 mars 1990).

• **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire, délimité sur le document graphique, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

• **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles, (L.142)
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D), (L.212)
- le droit de préemption urbain (D.P.U.), (L.211)
- les zones de préemption départementales. (L.142)

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

4 - La loi dite "paysages" : l'articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5 - La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, articles L210-1 à L218-86 du Code de l'Environnement.

6 - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L.111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux oies à grande circulation.

7 - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

• **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -**

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « **U** » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « **AU** » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « **A** » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « **N** » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peut être ajouté permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

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

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des secteurs soumis à des **nuisances de bruit**, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, du Code de l'Environnement (articles L571-1 à L572-11) et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Pyrénées Atlantiques, selon l'arrêté préfectoral du 9 juin 1999, sont reportées sur le document graphique des annexes (**Autoroute A64 : bande de 300m**).
- Des marges de reculement de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des **voies classées à grande circulation** (RD 936 = 75m) et des autoroutes (A64=100m), en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le document graphique.

- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

- **Des espaces libres**

Les espaces libres sont repérés aux documents graphiques des zonages.

- **Des plantations remarquables**

Elles sont repérées au document graphique du zonage en application de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme.

- **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement.

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

- **ARTICLE 5 - EXCLUSION DE L'APPLICATION DU C.O.S. –**

L'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas pour les extensions et aménagements des bâtiments à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, de services publics de sécurité, d'incendie et de secours.

ZONES U

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone, qui recouvre les parties agglomérées à forte densité (le village et le port), est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- les constructions destinées à l'industrie
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b) l'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c) Les démolitions soumises à autorisation (**R421-28^e**) pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres, à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la surface de plancher, existante à la date d'approbation du P.L.U.
- l'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 25 m² de surface de plancher, par bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.
- les garages sont limités à une superficie de 30m² de surface de plancher

En application de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de lotissement ou de chaque unité foncière issue d'une division en propriété ou en jouissance autorisée aux termes de l'article R431-24 (permis valant division)

A partir de 6 logements il sera exigé la production de logement social sur l'ensemble de l'opération (cf PLH Nive Adour)

Nombre de logements réalisés sur l'ensemble de l'opération	Logements sociaux exigés
6	1
7	1
8	2
9	2
De 10 à 14	3
De 15 à 19	4
De 20 à 24	5
etc	

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible techniquement, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1) Les constructions sont implantées à l'alignement.

2) La distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :

$$L \geq H$$

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette distance est ramenée à **$L \geq H - 4 \text{ m}$** .

3) Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation,
- si des considérations techniques le justifient,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- entre deux voies parallèles distantes de plus de 15 m, implantation à l'alignement sur la façade de la voie la plus importante.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

1) - Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement ou de la marge de reculement mentionnée à l'article UA 6 et par rapport :

a) aux limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zones :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes ; les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.

b) aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies et limites séparatives latérales constituant une limite de zone :

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit : $L \geq H - 3 \text{ m}$.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

2) - Au delà de la bande de 17 m définie au paragraphe précédent, les constructions devront respecter la règle $L \geq H - 3 \text{ m}$ et s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci conformément aux dispositions prévues au paragraphe 1b) ci-dessus.

3) - Une implantation différente de celle prévue par les § 1b) -2e alinéa et 2) ci-dessus peut être acceptée :

- si cela contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Toutefois, cette construction :
 - ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment,
 - devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.
- cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de ces limites.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette hauteur peut être portée à :

$$H \leq L + 4 \text{ m.}$$

Pour l'application du paragraphe 1, 1er alinéa ci-dessus, aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.

2) - La hauteur d'une construction ne peut excéder **3 niveaux superposés (R+2)**.

D'une manière générale, une hauteur différente peut être autorisée pour respecter l'épannelage général des constructions voisines.

3) - Par rapport aux limites séparatives arrière, aux limites séparatives latérales constituant une limite de zone et au-delà de la bande des 17 m mentionnée dans l'article UA7, la hauteur d'une construction est la suivante :

$$H \leq L + 3 \text{ m}$$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

4) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

5) - Nombre de niveaux :

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

6) – Clôtures et portails : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques).

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1°) les immeubles anciens constitutifs du village repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du village.

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures

Les couvertures de la maison d'habitation doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») et les tuiles plates sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets battants (contrevents) sont **soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

La porte d'entrée sera de ton foncé. Les portes de garage seront du ton des volets.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservées.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Les maçonneries seront enduites; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- Les toitures des maisons d'habitation sont à deux pentes. La couverture de la maison d'habitation sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite). La couleur de la toiture des annexes est de ton tuile en harmonie avec la toiture de la maison d'habitation
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre
Elles doivent être dans les tons clairs (blancs cassés). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes
Elles doivent être peintes.

Les volets battants (contrevents) sont **soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les extensions des maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,20 m.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

L'accès aux aires de stationnement ne pourra être supérieur à 2 unités de passage sur la voie publique ouverte à la circulation (soit 5,50 m) par unité foncière.

Les garages en rez-de-chaussée ou en sous-sols doivent être clos.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories,
une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements si les conditions de desserte par les transports collectifs le permettent.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

B.5. Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

1) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. UA1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.
- 4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattages soumis à déclaration préalable.
- 5) - les haies ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et être implantées à 1m minimum des limites séparatives pour en faciliter la taille et l'entretien.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

Il est distingué Un secteur **UBa** dans lequel est imposé un minimum parcellaire

Un secteur **UBs** destiné aux activités sportives

Un secteur **UBms** destiné aux équipements à vocation médico sociale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute démolition est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 et R123-11h du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- les constructions destinées à l'industrie
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau ;
- d. Les démolitions soumises à autorisation (**R421-28^e**) pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres, à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la surface de plancher, existante à la date d'approbation du P.L.U.
- l'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 25 m² de surface de plancher, par bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.
- les garages sont limités à une superficie de 30m² de d'emprise au sol
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher

En application de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de lotissement ou de chaque unité foncière issue d'une division en propriété ou en jouissance autorisée aux termes de l'article R431-24 (permis valant division).

A partir de 6 logements il sera exigé la production de logement social sur l'ensemble de l'opération (cf PLH Nive Adour)

Nombre de logements réalisés sur l'ensemble de l'opération	Logements sociaux exigés
6	1
7	1
8	2
9	2
De 10 à 14	3
De 15 à 19	4
De 20 à 24	5
etc	

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception du secteur **UBa**, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie d'au moins **1000 m²**.

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

1) - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) - Dans l'ensemble de la zone, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **L ≥ H**

4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation,
- dans le cas de voie en impasse.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.
- 2) Cependant,
 - des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
 - les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,
 - un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite,
 - une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

2) - Par rapport aux limites séparatives la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UB 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) - Nombre de niveaux :

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**

En secteurs UBs et UBsm: 3 niveaux superposés (R+2)

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation.

5) – Clôture et portails : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1,20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1°) les immeubles anciens repérés comme éléments du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du quartier.

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures

Les couvertures de la maison d'habitation doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») et les tuiles plates sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets battants (contrevents) sont **soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservées.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Les annexes (abris de jardin notamment) pourront être en bois et couleur bois (non vernis).

Murs des constructions

Les murs

Les maçonneries seront enduites ; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre.

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- La couverture de la maison d'habitation sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle. La couleur de la toiture des annexes est de ton tuile en harmonie avec la toiture de la maison d'habitation
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 30 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé
L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre
Elles doivent être dans les tons clairs. L'aspect bois naturel ou bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes
Elles doivent être peintes.

Les volets battants (contrevents) sont. **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021) ou bleu (RAL5001 ou 5005)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser **1,20** m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser **1,20** m.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories,

une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements, si les conditions de desserte par les transports collectifs le permettent.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m² de surface de plancher. d'unité de production.
- une place pour 100 m² de surface de plancher. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

1) - Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la collectivité pourra exiger que la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine excepté en secteur UBa.
- 5) - Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. UB1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.
- 6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable.
- 7) - Les haies ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et être implantées à 1m minimum des limites séparatives pour en faciliter la taille et l'entretien.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

1)- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 dans la zone UB.

En secteur UBa le COS est fixé à 0,25.

2)- Toutefois, pour les unités foncières existant avant le 29 septembre 1989 l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 250 m² la surface de plancher constructible.

En **zone UB**, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (L123-1-1 du CU)

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité faible.

Il est distingué une **zone Udd** qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- les constructions destinées à l'industrie
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

ARTICLE UD 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- d. Les démolitions soumises à autorisation (**R421-28°**) pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres, à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
- l'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 25 m² de surface de plancher, par bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.
- les garages sont limités à une superficie de 30m² de-d'emprise au sol
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface S.H.O.N.

En application de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de lotissement ou de chaque unité foncière issue d'une division en propriété ou en jouissance autorisée aux termes de l'article R431-24 (permis valant division).

A partir de 6 logements il sera exigé la production de logement social sur l'ensemble de l'opération (cf PLH Nive Adour)

Nombre de logements réalisés sur l'ensemble de l'opération	Logements sociaux exigés
6	1
7	1
8	2
9	2
De 10 à 14	3
De 15 à 19	4
De 20 à 24	5
etc	

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire (en zone Ud), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

En zone Ud l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone UD il n'est pas fixé de règle.

Dans le cas d'un assainissement individuel, en zone UDd, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

En zone UDd, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimale de **1 500 m²**.

Ces dispositions s'appliquent également dans les groupes de bâtiments tels que définis au § 4, 3ème alinéa du PREAMBULE

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

1) - Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **$L \geq H$**

4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

A l'exception des piscines non couvertes, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.

2) Cependant,

- des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) **Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions** mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

2) **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UD 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) **Nombre de niveaux :**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**.

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) **Des hauteurs supérieures** à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées :

- pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation
- pour l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de respecter le volume extérieur du bâtiment existant.

5) **Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1,20 m**.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Les annexes (abris de jardin notamment) pourront être en bois et couleur bois (non vernis)

Murs des constructions

Les murs

Les maçonneries seront enduites; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- La couverture de la maison d'habitation sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle. La couleur de la toiture des annexes est de ton tuile en harmonie avec la toiture de la maison d'habitation
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 30 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre
Elles doivent être dans les tons clairs. L'aspect bois naturel ou bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes
Elles doivent être peintes.

Les volets battants (contrevents) seront **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021) ou bleu (RAL5001 ou 5005)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,20 m.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES –

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places :(cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le **P.L.U.** n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement, si les conditions de desserte par les transports collectifs le permettent.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production.
- une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public, avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la collectivité pourra exiger que la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

5) - Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. UD1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable.

7) - les haies ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et être implantées à 1m minimum des limites séparatives pour en faciliter la taille et l'entretien.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.

2) - Toutefois, pour les unités foncières existant avant le 29 septembre 1989, l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 200 m² la surface de plancher

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La **zone UY** est la zone réservée aux activités artisanales et industrielles.

Le secteur UYc est destiné plus particulièrement aux activités de services et commerciales

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage,
- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité hôtelière,
- l'industrie en secteur UYc
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

ARTICLE UY 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

En application de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de lotissement ou de chaque unité foncière issue d'une division en propriété ou en jouissance autorisée aux termes de l'article R431-24 (permis valant division).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m.

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de deux mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.

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

Une distance de 3,50 m minimum est imposée entre les constructions.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

Emprise maximale de 60%.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1 - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les maçonneries seront enduites. Les enduits doivent être de ton clair et/ou sombre. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise.

En secteur UYc, les couvertures doivent être en tuiles.

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production :
- une place pour 100 m² de surface de plancher. d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0.80**.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Ces zones constituent un espace de développement à court et moyen terme de la commune.

Elles sont caractérisées par la présence, en leur périphérie immédiate, de voies et de réseaux publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque secteur.

Les constructions y sont autorisées **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** dans les conditions prévues par le règlement

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute démolition est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions du 7° alinéa de l'article L123-1 et R123-11h du Code de l'Urbanisme)

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité agricole
- les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les opérations permettant la construction de plus de dix logements sur une unité foncière existante à la date de la deuxième modification du P.L.U. sont admises à condition que 20% des logements soient des logements locatifs sociaux ;
- b) les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- c) l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;
- d) les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau ;
- e) Les démolitions soumises à autorisation (**R421-28^e**) pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L123-1-7°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres, à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la surface de plancher., existante à la date d'approbation du P.L.U.
- l'extension mesurée des bâtiments dans la limite de 25 m² de surface de plancher, par bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.
- les garages sont limités à une superficie de 30m² de emprise au sol
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher

En application de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de lotissement ou de chaque unité foncière issue d'une division en propriété ou en jouissance autorisée aux termes de l'article R431-24 (permis valant division).

A partir de 6 logements il sera exigé la production de logement social sur l'ensemble de l'opération (cf PLH Nive Adour)

Nombre de logements réalisés sur l'ensemble de l'opération	Logements sociaux exigés
6	1
7	1
8	2
9	2
De 10 à 14	3
De 15 à 19	4
De 20 à 24	5
etc	

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

1) - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) - Dans l'ensemble de la zone, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) - Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \geq H$

4) - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.
- 2) Cependant,
 - des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
 - les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,
 - un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite,
 - une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

2) - Par rapport aux limites séparatives la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UB 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) - Nombre de niveaux :

Supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

5) – Clôture et portails : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1,20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1°) les immeubles anciens repérés comme éléments du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du quartier.

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures

Les couvertures de la maison d'habitation doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») et les tuiles plates sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets battants (contrevents) sont **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021))**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIX^{ème} ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscri, le bois doit être peint.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Les annexes (abris de jardin notamment) pourront être en bois et couleur bois (non vernis)

Murs des constructions

Les murs

Les maçonneries seront enduites ; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre.

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- La couverture de la maison d'habitation sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle. La couleur de la toiture des annexes est de ton tuile en harmonie avec la toiture de la maison d'habitation.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 30 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre
Elles doivent être dans les tons clairs. L'aspect bois naturel ou bois vernis est proscri.
- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être peintes.

Les volets extérieurs ou contre vents (compris les volets roulants) seront **soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021) ou bleu (RAL5001 ou 5005)** Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser **1,20 m**, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser **1,20 m**.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B. Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements, si les conditions de desserte par les transports collectifs le permettent.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage :

- une place pour 80 m² de surface de plancher. d'unité de production.
- une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement :

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

1) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,

- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la collectivité pourra exiger que la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- 5) - Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. 1AU1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.
- 6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable.
- 7) - les haies ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et être implantées à 1m minimum des limites séparatives pour en faciliter la taille et l'entretien.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

- 1)- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- 2)- Toutefois, pour les unités foncières existant avant le 29 septembre 1989 l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 250 m² la surface de plancher hors œuvre nette constructible.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel.

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la modification du Plan Local d'Urbanisme, après une étude d'urbanisation et du programme d'équipements pour la viabilité et les réseaux.

Il est distingué un secteur **2AUy** destiné aux activités artisanales et industrielles

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 1 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat,
 - industrie,
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt,
 - équipement collectif (voir paragraphe ci dessous)
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration, *sauf les ouvrages publics ou de service public d'intérêt général*
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a - les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b - les ouvrages publics ou de service public d'intérêt général

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à déclaration.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1) - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) - Dans l'ensemble de la zone, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) - Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $L \leq H$

4) - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- pour les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.L.U., si des considérations techniques le justifient.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$.

2) Les constructions sont implantées sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.

3) Cependant,

- des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

- les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,
- un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2 m**, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

2) - Par rapport aux limites séparatives la hauteur d'une construction qui résulte de l'application de l'article UB 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) - Nombre de niveaux :

La hauteur d'une construction ne peut excéder **2 niveaux superposés (R+1)**

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation

5) – Clôture et portails : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -
AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES
ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES
ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE**

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B.- Nombre d'aires de stationnement :

B.1. Habitations. une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum :- de 2 places par logement

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements.

1) - Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier le plus proche

2) - Dans tous les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3) - Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. 2AU1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Aa correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager dans laquelle aucun bâtiment ne doit être construit ; seuls les aménagements au sol nécessaires à l'activité agricole (tels que chemins, accès, fossés, clôtures agricoles, haies) sans impact sur le paysage peuvent y être réalisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL –

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- habitation, autre que celle de l'exploitant ou hébergement lié à l'exploitation agricole, ou que les bâtiments repérés au plan de zonage qui **peuvent faire l'objet de changement de destination** dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003.
 - hébergement hôtelier sauf celui lié à l'exploitation agricole
 - bureaux
 - commerce
 - artisanat
 - industrie
 - fonction d'entrepôt
 - équipement collectif (voir paragraphe ci dessous)
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration,
 - les démolitions,
 - les lotissements,
 - les installations classées,
 - les carrières,
 - les terrains de camping,
 - le stationnement des caravanes,
 - les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,

De plus en secteur Aa : les bâtiments de toutes natures.

ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en dehors du secteur Aa :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts.
- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrées agricoles.
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m d'un bâtiment existant agricole ou non,
- l'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50,00 m d'un corps de ferme,
- La vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,

- De topographie et d'accès,
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3 – L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

La zone A comporte des bâtiments agricoles, situés au plan par une étoile et un indice (qui correspond au nom de la maison indiqué dans le rapport de présentation), qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, **peuvent faire l'objet de changement de destination** dans les conditions fixées par l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la **zone Aa** sont admis tous les aménagements liés et nécessaires aux activités agricoles à l'exception des bâtiments, ainsi que les chemins d'accès aux bâtiments existants ou aux zones constructibles sous réserve d'un impact limité sur le paysage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL –

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

1 - Eau -

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé

par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles urbanisations.

4 - Des emplacements doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

1 - Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies.

2 - Pour les autres voies et espaces collectifs, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la plate-forme est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est supérieure à 10 m,

3 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde des plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour , les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance telle que tout point des constructions soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($L \geq H - 3$ m), avec un minimum de 2 m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de **2 m**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL -

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 10 – HAUTEURDES CONSTRUCTIONS -

1) - Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. , soit $H \leq L$.

2) - Par rapport aux limites séparatives la hauteur d'une construction qui résulte de l'application A 7 est la suivante : $H \leq L + 3 \text{ m}$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

3) - Nombre de niveaux :

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder **6 mètres à l'égout** des toits, soit deux niveaux superposés ; cette altitude peut être réduite à 3,50 mètres lorsque la construction se situe en hauteur ou sur un sommet de coteau.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions d'activité agricole si des conditions techniques d'exploitation le nécessitent (hangar, silos);

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1) - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits

3) - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les immeubles anciens repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme)

Les bâtiments, situés au plan par une étoile et un indice (qui correspond au nom de la maison indiqué dans le rapport de présentation), qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation de démolir pourra être refusée pour ces bâtiments.

A- Pour les bâtiments à usage d'habitation :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du quartier.

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures

Les couvertures de la maison d'habitation doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») et les tuiles plates sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets battants (contrevents) sont **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Les maçonneries seront enduites ; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les annexes (abris de jardin notamment) pourront être en bois et couleur bois (non vernis)

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- La couverture de la maison d'habitation sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle. La couleur de la toiture des annexes est de ton tuile en harmonie avec la toiture de la maison d'habitation
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 30 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre
Elles doivent être dans les tons clairs. L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes
Elles doivent être peintes.

Les volets battants (contrevents) seront. **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021) ou bleu (RAL5001 ou 5005)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,20 m.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

B- Pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation :

Les maçonneries seront enduites. Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage agricole

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise.

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

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

2) - Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

3) Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'art. A1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone 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

Il est distingué les secteurs :

- **Nc** correspondant aux campings
- **Nh** correspond à la partie de la zone naturelle dans laquelle l'extension et les constructions d'habitation peuvent être autorisées
- **Nr** correspond au secteur occupé par les monastères des Bénédictins et bénédictines dans lequel les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont différentes.
- **Nj** correspond au secteur occupé par les jardins familiaux

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sauf en Nh
- Les constructions à usage commercial, de bureau, artisanal, d'hébergement hôtelier à l'exception des gîtes ruraux et des locaux destinés à la vente des produits de la ferme
- les constructions destinées à l'activité agricole excepté l'extension des bâtiments agricoles existants situés en zone N et le bâti strictement nécessaire aux jardins familiaux de type abri de jardin pour le rangement du matériel en Nj
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning sauf en secteur Nc
- les carrières

ARTICLE N 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la sécurité de la circulation s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Sont admis sous conditions :

si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- dans la zone N, l'extension des constructions existantes et les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - les annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de emprise au sol maximum par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.
 - les piscines non couvertes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum
 - les extensions dans la limite de 30m² d'emprise au sol

L'extension des constructions existantes, visée à l'article N1, est limitée à :

- la transformation de la surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette dans les limites du volume existant pour la restauration et la ré affectation du bâti antérieur au 29 septembre 1989

(date de l'approbation du P.O.S.), afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural et de l'environnement du secteur,

Les garages sont limités à une superficie de 30m² d'emprise au sol

Les annexes ne devront pas être éloignées du bâti d'habitation existant sur l'unité foncière de plus de 25 m. (cf article N 8°)

- dans la zone Nc, les terrains de camping et de caravaning
- dans la zone Nh, les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'extension des constructions existantes et les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - les annexes à l'habitation dans la limite de 50 m² de emprise au sol maximum
 - les piscines non couvertes dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol
 - habitation de surface de plancher inférieure à 200m², extension possible jusqu'à 50m²
 - habitation de surface de plancher supérieure à 200m² extension possible de 25% maximum de cette surface
- dans la zone Nr, l'extension et les constructions nouvelles à usage des monastères
- dans la zone Nj, les abris de jardins dans la limite de 20m² d'emprise au sol et de 3m de hauteur au faitage et limité à une par parcelle de 50m²

Les surfaces des annexes sont réalisables une seule fois à compter de l'approbation de la modification du règlement

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres, à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante,
- les extensions mesurées des bâtiments dans la limite de 25 m² de surface de plancher
- les garages sont limités à une superficie de 30m² d'emprise au sol
- la reconstruction du bâti ou des aménagements anciens, y compris avec de la surface--surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de la demande.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée (pour le Certificat d'Urbanisme.) ou un acte notarié (pour le Permis de Construire.) précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de la demande.

1 - Eau potable -

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de rétention prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans toutes les nouvelles urbanisations.

4 - Des emplacements doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, en secteurs **Nh** et **Nr**, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions excepté les annexes est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.
- Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture, en particulier dans le secteur Nh où l'implantation à l'alignement peut renforcer le caractère de hameau d'une zone.
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).

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

A l'exception des piscines et excepté les annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $L \geq H - 3 \text{ m}$. Toutefois dans le secteur Nh une implantation en limite séparative peut être admise dans la limite du gabarit du bâtiment voisin lorsqu'il s'agit d'adosser la construction à la façade aveugle de ce bâtiment sans excéder le nombre de niveaux fixé à l'article N10.

2) - Cependant, des saillies telles que débords de toit, balcons, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines non couvertes pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Toutefois, dans le **secteur Nh**, les annexes à l'habitation ne peuvent s'implanter à plus de 25m du bâtiment d'habitation existant sur l'unité foncière, cette distance pouvant être dépassée pour des conditions topographiques en ce qui concerne les occupations du sol ne créant pas de bâtiment (tennis, piscine à l'exception du pool-house,...).

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

En **secteurs** Nh et **Nr** l'emprise au sol est limitée à 20%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS -

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

2) - **Par rapport aux limites séparatives**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante :

$$H \leq L + 3 \text{ m}$$

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les constructions avec pignons implantés sur la limite séparative.

Un dépassement de la hauteur en limite séparative peut être accepté dans le cas d'adossement à un mur aveugle sans pouvoir excéder le gabarit de ce mur ni le nombre de niveaux fixé ci-après.

3) - Nombre de niveaux :

A l'exception du secteur Nr, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1). Notamment en secteur Nh

Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) - **Clôtures** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1,20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

1) - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder **1,20** m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

En zone N excepté en secteur Nr :

1°) les immeubles anciens repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L 123-1-7°alinéa du Code de l'Urbanisme) et l'extension des immeubles existants repérés au plan

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, en application de l'article R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du quartier.

La maçonnerie

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle, de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures

Les couvertures de la maison d'habitation doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») et les tuiles plates sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets battants (contrevents) sont **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Les détails

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Les maçonneries seront enduites; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Les annexes (abris de jardin notamment) pourront être en bois et couleur bois (non vernis)

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures

- La couverture de la maison d'habitation sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle. La couleur de la toiture des annexes est de ton tuile en harmonie avec la toiture de la maison d'habitation
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 30 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures

- Menuiseries de fenêtre
Elles doivent être dans les tons clairs. L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.
- Menuiseries de volets et portes
Elles doivent être peintes.

Les volets seront battants (contrevents). **Soit rouge (RAL3003, RAL3004 ou RAL 3011) ou vert (RAL6012, ou RAL6028 ou RAL 6026 ou bleu vert (RAL5021) ou bleu (RAL5001 ou 5005)**

Des tons gris (**RAL 7040**) peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les portes de garages seront du ton des volets.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,20 m.

La hauteur peut être portée à 1m80 maximum par ajout sur un mur bahut de grille ou de lattes, en proscrivant la fermeture pleine par un espace de clarté entre les lattes en décalé, y compris en limite séparative. Les portails ne devront pas excéder la hauteur de la clôture.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Façades commerciales

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée à l'exception des extensions et des annexes à l'habitation visées à l'art. N1. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à déclaration préalable.

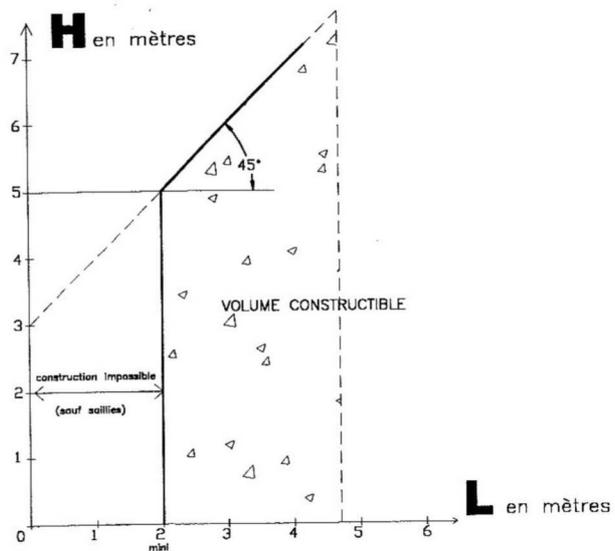
6) - les haies ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et être implantées à 1m minimum des limites séparatives pour en faciliter la taille et l'entretien

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

Il est admis la restauration et la réaffectation du bâti antérieur au 29 septembre 1989 (date d'approbation du POS) dans la limite de la surface de l'enveloppe du volume existant y compris les espaces couverts non clos, afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural et de l'environnement du secteur.

La construction est à 2m ou au-delà de la limite séparative



La construction en limite séparative

