



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

U R T

4

Règlement

Dossier d'Arret et d'Enquête Publique

PRESCRIPTION commune	Compétence C.A.P.B. <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	Débat P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
16/11/2015	01/01/2017	15/12/2018			
					A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY	24
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES.....	30
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	31
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	39
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES

1 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du code de l'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations de constructions sont :

- **exploitation agricole et forestière :**
 - exploitation agricole,
 - exploitation forestière :
- **habitation »**
 - logement :
 - hébergement
- **commerce et activité de service :**
 - artisanat et commerce de détail,
 - restauration,
 - commerce de gros,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - cinéma.
- **équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
 - salles d'art et de spectacles :
 - équipements sportifs :
 - autres équipements recevant du public :
 - Equipement d'intérêt collectif et services publics ».
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie
 - entrepôt
 - bureau :
 - centre de congrès et d'exposition :
 - l'événementiel polyvalent,
 - l'organisation de salons et forums à titre payant.

La démolition totale des constructions repérées en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 9 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Liste non exhaustive.

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 de déclaration ou d'enregistrement.

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.

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 l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation. Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extension : aménagement d'un bâtiment existant restant dans une même enveloppe bâtie et dont les dimensions sont comparables ou inférieures

Annexe : local secondaire, de dimension réduite, séparé du bâtiment principal mais à proximité immédiate de ce dernier.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin, un local technique (piscine, chaufferie), une piscine, etc, dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement

Ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale (extension); une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe.

5 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): 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 ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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.).

Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.

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

6-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 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.
- **comme éléments de paysage protégés** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

6-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (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.

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 fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

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.

DEFINITIONS – REGLES GENERALES

– implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public ;
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

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 l'ARS et à la Mairie.

9 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans toutes les zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. 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.

10 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des 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. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

11 - 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.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

12 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

La différence de niveau entre les terrains peut obliger à édifier un "mur de soutènement" qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.

Il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement

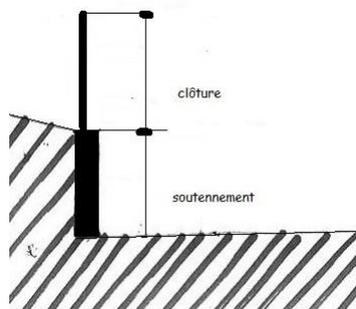


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
Zones urbaines		
UA	Zone urbaine dense	
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UBd	assainissement autonome
	UBs	sport
	UBms	médico-social
UY	Zone urbaine à dominante d'activités économiques	
Zones à urbaniser		
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
2 AU	Zone à urbaniser à plus long terme	
	2AUy	activités économiques
Zone agricole		
A	Zone agricole	
	Ap	protégé
Zone naturelle		
N	Zone naturelle	
	Nbd	bio-diversité
	Nk	camping
	Nr	religieux (monastères)

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UA	Zone urbaine dense	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **commerce et activité de service :**
 - artisanat
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie
 - entrepôt

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites.

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies, ,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m² (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque (www.georisques.gouv.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Suite aux différentes remarques précédentes et à la taille des mailles utilisées lors de l'interpolation, le rendu cartographique a été réalisé en considérant comme unité de base une maille carré de 250 mètres, il ne devra pas être exploité, au stade actuel, avec une échelle inférieure au 1/100 000^{ème}.

Source : BRGM
Etude méthodologique pour l'amélioration de la cartographie de sensibilité aux remontées de nappes et réalisation d'une carte nationale
Rapport final BRGM/RP-65452-FR-Janvier2018

Zone UA

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4 – UA

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** des voies et emprises publiques.

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

- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à 3,00 mètres de l'alignement. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ARTICLE 5 – UA

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur de 20m par rapport à l'alignement les constructions doivent être implantées **sur au moins une limite séparative**.

Pour l'implantation en retrait de la limite séparative la distance **sera d'au moins 1m20 de la limite séparative**.

Au-delà de la profondeur de 20m par rapport à l'alignement

Dans ce cas, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

Zone UA

ARTICLE 6 – UA**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 7 – UA**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle **sur une profondeur de 20m** par rapport à l'alignement.

Au-delà, l'emprise au sol maximale est fixée à **50%**

Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de **50m²** (les piscines non couvertes ne sont pas comprises)

ARTICLE 8 – UA**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **12,00 mètres au faîtage**
- **9,00 mètres à l'égout**

Les annexes sont limitées à une hauteur maxi de **3m50**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres à l'égout pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus importantes,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 9 – UA****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

L'autorisation 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation

(Immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

FACADES

Le parement (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduit (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations 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.

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite;

Les menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

TOITURES**La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)**Règles générales**

L'autorisation de construire 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes bâtis doivent être simples et s'inscrire dans la continuité du système urbain environnant et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau minéral destiné à être recouvert laissé apparent (parpaing par exemple) ou recouverte d'un bardage de couleur blanche. La couleur de l'enduit doit être blanche ou très claire : crème, sable, pierre, ivoire.

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

TOITURES

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge.

Les pentes des toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 30 et 40 %. Des pentes différentes pourront être admises pour des raisons architecturales par exemple pour des toitures de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions) dans la limite de 30 % de la surface projetée de la couverture totale.

COULEURS des menuiseries

Les fenêtres seront dans un ton clair : blanc, blanc cassé ; gris beige ; gris anthracite ; sable. Les volets, avant-toits, colombages seront dans des teintes plus soutenues : couleurs basques (références : rouge, vert, bleu), brun Adour, gris anthracite.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

- clôtures sur l'espace public :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,8 m

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

ARTICLE 10 – UA

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UA

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UA OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche.

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**.

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UA CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

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 *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UA CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - 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

Zone UA

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 compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UA

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UB	Zone urbaine à dominante d'habitation	
	UBd	assainissement autonome
	UBms	médico-social
	UBs	sport

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie
 - entrepôt
- **commerce et activité de service :**
 - hébergement touristique (camping),

De plus dans les **secteurs UBs et UBms** toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2 UB.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

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

Dans le secteur UBs sont autorisés :

- **équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - équipements sportifs :
 - autres équipements recevant du public :
 - équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Dans le secteur UBms sont autorisés :

- **habitation en lien avec la vocation médico-sociale**
- **équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
 - équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Les activités artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Zone UB

Les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies, ,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m² (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque (www.georisques.gouv.f), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UB - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

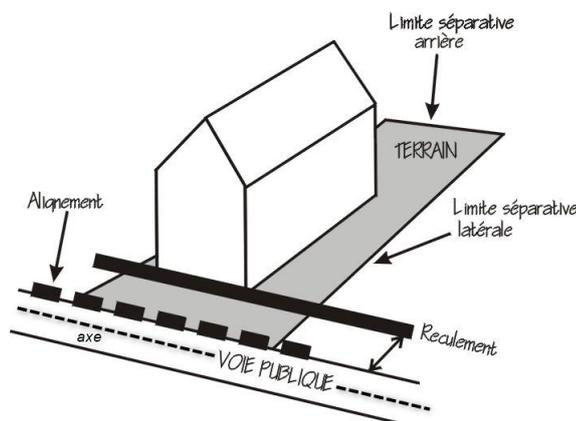
Les règles sont fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec un minimum de LLS (logements locatifs sociaux) de :

- oap B : 20%

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



Zone UB

ARTICLE 4 – UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ARTICLE 5 – UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

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 3,00 mètres.

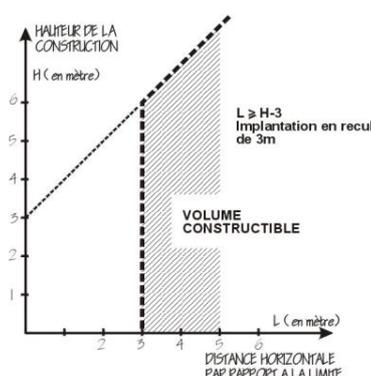
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public
- Pour être compatible avec les OAP une implantation en limite séparative est autorisée avec une hauteur à l'égout limitée à 3m00 en limite

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00mètres à partir des berges est imposée.



Implantation à 3m de la limite séparative

ARTICLE 6 – UB**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sera d'au moins 5m

ARTICLE 7 – UB**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **30%**

En secteur **UBd** elle est fixée à **20%** maximum

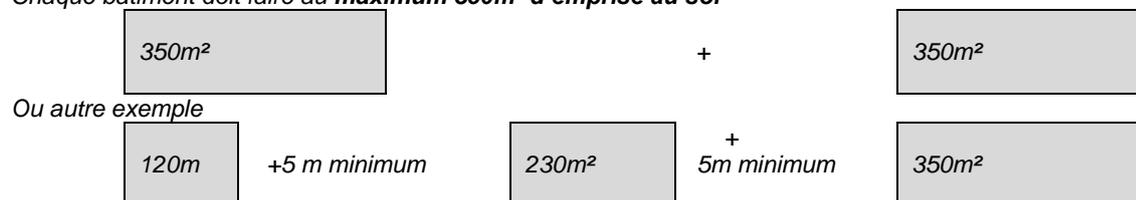
De plus chaque unité bâtie destinée à des **logements aura une emprise au sol maximale de 350m²**. Dans ce cas, la distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sur une même unité foncière sera d'au moins 5m

Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m² (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation

Illustration de la règle :

Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 700m² d'emprise au sol. Ces 700² ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.

*Chaque bâtiment doit faire au **maximum 350m² d'emprise au sol***

**ARTICLE 8 – UB****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

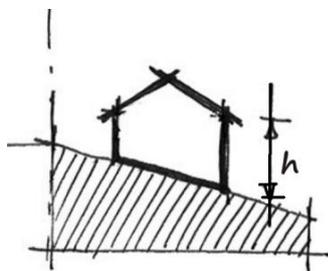
- 9,00 mètres au faitage
- 7,00 mètres à l'égout

En secteurs **UBs** et **UBms**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage
- 9,00 mètres à l'égout

Les annexes sont limitées à une hauteur maxi de 3m50

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux) ,
- dans la limite de 3,00 mètres à l'égout pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UB ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation 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. (Il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

L'autorisation de construire 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes bâtis doivent être simples et s'inscrire dans la continuité du système urbain environnant et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau minéral destiné à être recouvert laissé apparent (parpaing par exemple) ou recouverte d'un bardage de couleur blanche. La couleur de l'enduit doit être blanche ou très claire : crème, sable, pierre, ivoire.

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

TOITURES

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge.

Les pentes des toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 30 et 40 %. Des pentes différentes pourront être admises pour des raisons architecturales par exemple pour des toitures de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions) dans la limite de 30 % de la surface projetée de la couverture totale.

COULEURS des menuiseries

Les fenêtres seront dans un ton clair : blanc, blanc cassé ; gris beige ; gris anthracite ; sable. Les volets, avant-toits, colombages seront dans des teintes plus soutenues : couleurs basques (références : rouge, vert, bleu), brun Adour, gris anthracite.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

- clôtures sur l'espace public :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,8 m

Zone UB

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

ARTICLE 10 – UB OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

La superficie des espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UB OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces doivent être réalisés majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UB OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**.

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Autres E.R.P. (Établissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du bâtiment

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements (immeubles collectifs): prévoir 2 places de stationnement visiteurs et 2 places vélos par tranches de 3 logements arrondies à l'entier supérieur

Exemple : immeuble collectif de 6 logements prévoir 4 places visiteurs et 4 places vélos

- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :

- En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
- En sous-sol
- En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UB

CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

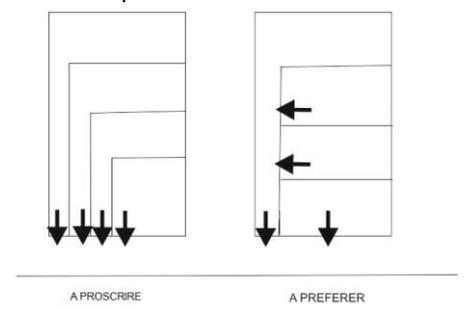
Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

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 *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée **en plus de deux lots** par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



Zone UB

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UB CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En secteur UBd, si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. . Le changement de destination en habitation ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :

- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant

- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine qui ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - 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 compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UB OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UY	Zone urbaine à dominante d'activités économiques	
	UYc	Vocation commerciale et de services

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UY - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière :
- habitation

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites.

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

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage.
- La surface de vente des commerces ne doit pas être supérieure à 500m²

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géo-risque (georisques.gouv.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UY - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

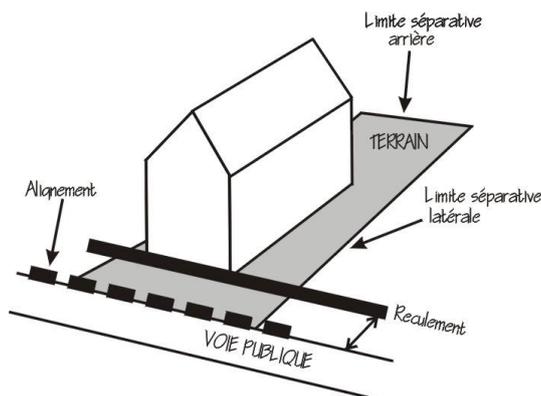
Il n'est pas fixé de règle

ZONE UY

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UY IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ZONE UY

ARTICLE 5 – UY IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- en limite ou
- en retrait de 5m au moins de la limite séparative.

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 5,00 mètres.

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **4,00**mètres à partir des berges est imposée,

ARTICLE 6 – UY IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions est d'au moins 5m.

ARTICLE 7 – UY EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie des unités foncières concernées,

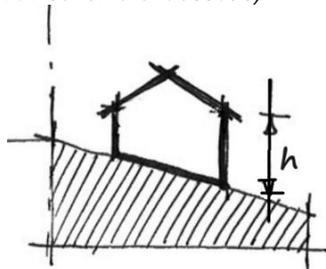
ARTICLE 8 – UY HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions mesurées 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 de la voie.

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- **6m à l'égout du toit**
- **9m au faitage**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour des équipements ponctuels spécifiques (ventilations, extracteurs, cheminées, etc...)
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ZONE UY

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UY

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation 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. (Il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse. L'édification d'une clôture peut être soumise à 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 toitures auront un minimum de pente 10% avec maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables. La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise.

En secteur UYc, les couvertures doivent être en tuiles.

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).

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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 et du libre écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 m.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques ou de sécurité notamment pour les clôtures situées en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 m.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.

ARTICLE 10 – UY

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles

ZONE UY

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UY OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

La superficie des espaces libres non imperméabilisé représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres, 1 arbre pour 4 places.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan, par une trame à petits ronds, maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement. Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UY OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Les véhicules ne doivent pas faire demi-tour sur l'espace public

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UY CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

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 *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

ZONE UY

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UY

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental notable. En cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement sans impact sanitaire ou environnemental notable de la construction existante de la parcelle d'origine.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - 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 compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains. Il ne sera pas exigé dans le cas d'une réalisation inférieure à une emprise au sol de 20m².

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UY

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURES**

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
1AU		Zone à urbaniser à court ou moyen terme

La zone 1AU est une zone peu équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée.

L'ouverture à l'urbanisation se fera **par unité foncière** au fur et à mesure de la réalisation des réseaux nécessaires à son urbanisation.

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - *industrie*
 - *entrepôt*

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

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

Pour être constructible, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Les activités artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies, ,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

Zone 1AU

Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m² (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque (www.georisques.gouv.f), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – 1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

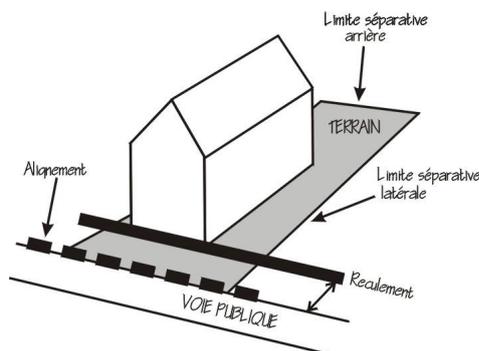
Les règles sont fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec un minimum de LLS (logements locatifs sociaux) de :

- oap C : 50%

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – 1AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

ARTICLE 5 – 1AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

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 3,00 mètres.

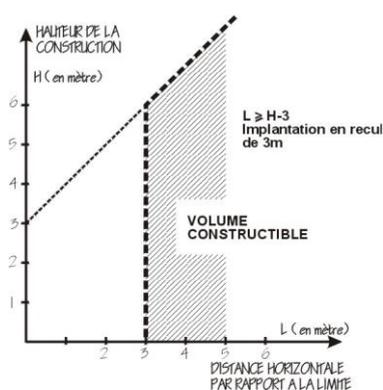
La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons 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 recul

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public
- Pour être compatible avec les OAP une implantation en limite séparative est autorisée avec une hauteur à l'égout limitée à 3m00 en limite

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00mètres à partir des berges est imposée.



Implantation à 3m de la limite séparative

ARTICLE 6 – 1AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sera d'au moins 5m

ARTICLE 7 – 1AU

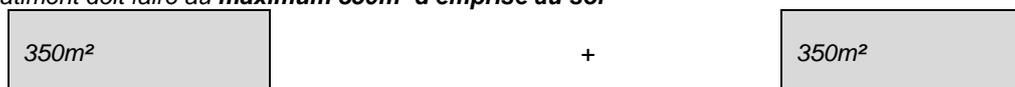
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **30%**. De plus chaque unité bâtie destinée à des **logements aura une emprise au sol maximale de 350m²**. Dans ce cas, la distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sur une même unité foncière sera d'au moins 5m

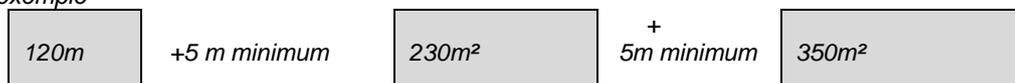
Illustration de la règle :

Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 700m² d'emprise au sol. Ces 700² ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.

Chaque bâtiment doit faire au **maximum 350m² d'emprise au sol**



Ou autre exemple



Zone 1AU

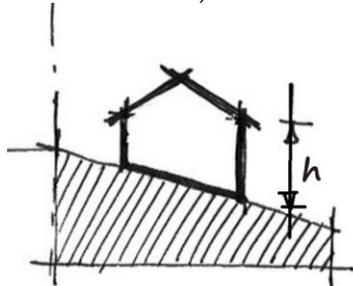
ARTICLE 8 – 1AU HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,00 mètres au faitage
- 7,00 mètres à l'égout

Les annexes sont limitées à une hauteur maxi de 3m50

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux) ,
- dans la limite de 3,00 mètres à l'égout pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – 1AU ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation 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. (Il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

L'autorisation de construire 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes bâtis doivent être simples et s'inscrire dans la continuité du système urbain environnant et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau minéral destiné à être recouvert laissé apparent (parpaing par exemple) ou recouverte d'un bardage de couleur blanche. La couleur de l'enduit doit être blanche ou très claire : crème, sable, pierre, ivoire.

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

Zone 1AU

TOITURES

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge.

Les pentes des toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 30 et 40 %. Des pentes différentes pourront être admises pour des raisons architecturales par exemple pour des toitures de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions) dans la limite de 30 % de la surface projetée de la couverture totale.

COULEURS des menuiseries

Les fenêtres seront dans un ton clair : blanc, blanc cassé ; gris beige ; gris anthracite ; sable. Les volets, avant-toits, colombages seront dans des teintes plus soutenues : couleurs basques (références : rouge, vert, bleu), brun Adour, gris anthracite.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

- clôtures sur l'espace public :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,8 m

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

ARTICLE 10 – 1AU**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur les immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

La superficie des espaces non imperméabilisé doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 –1AU

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces doivent être réalisés majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – 1AU

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

STATIONNEMENT AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

Habitations : Une place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**.

Hôtels : Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins du bâtiments

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements : prévoir 2 places de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logements pour les immeubles collectifs
- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :
 - En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
 - En sous-sol
 - En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux

STATIONNEMENT CYCLES

Le stationnement des cycles doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – 1AU

CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

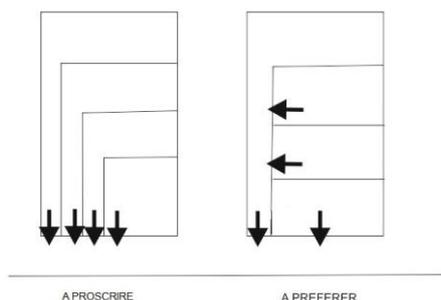
Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

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 *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée en plus de deux lots par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – 1AU

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau –

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement –

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 – 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 compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble

Zone 1AU

afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 – Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – 1AU

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
2 AU	Zone à urbaniser à plus long terme	
	2AUy	Secteur d'activité économique

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra par **la modification ou la révision du plan local d'urbanisme**

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

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

Sont admis sous condition de préparer la viabilisation de la zone, ou de ne pas gêner son aménagement futur, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes, notamment les installations techniques des réseaux à condition que leur implantation ne porte pas atteinte aux possibilités d'aménagements futurs et soient intégrée de façon satisfaisante au site.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – 2AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

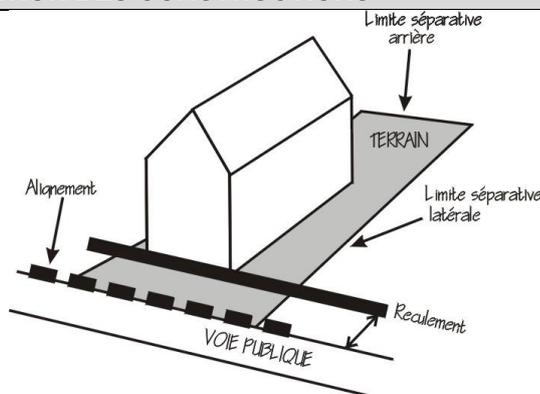
Les règles sont fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec un minimum de LLS (logements locatifs sociaux) de:

- oap A : 20%
- oap B : 20%

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – 2AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées **en recul** à une distance minimale de :

- **6 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE 5 – 2AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction 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, diminuée de 3 m, soit $L > H - 3m$.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages nécessaires au service public

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **4,00**mètres à partir des berges est imposée,

ARTICLE 6 – 2AU

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sera d'au moins 5m

ARTICLE 7 – 2AU

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 8 – 2AU HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, mesurés à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne devront pas dépasser 3,50 mètres de hauteur.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – 2AU ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire 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.

CLOTURES

Les clôtures seront de type " clôtures agricoles " à trois fils sur poteaux bois.

ARTICLE 10 – 2AU OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – 2AU OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – 2AU OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – 2AU CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle

DESSERTE PAR LES RESEAUX**ARTICLE 14 – 2AU****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 15 – 2AU**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
A	Zone agricole	
	Secteur Ap	Protégé

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2A.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction ou aux installations autorisées, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Dans les zones couvertes par la trame relative aux périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique. En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions ou installations sont interdites dès lors qu'elles compromettent le libre écoulement des eaux.

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

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

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...), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension

Résumé

	A	Ap
<i>Extension habitation</i>	X	X
<i>Annexe Habitation</i>	X	
<i>Equipement collectif intérêt général,</i>	X	
<i>Bâti agricole</i>	X	X Petits édifices et extension existant

X autorisé sous conditions

Zone A

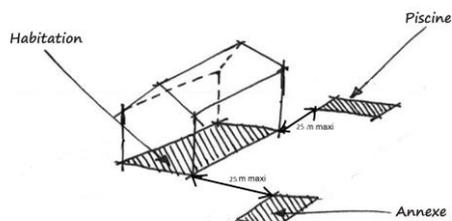
Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

Toutes les constructions et aménagements **nécessaires** à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve des dispositions relatives aux sous-secteurs.

Habitations non liées à l'activité agricole

sont admises uniquement sous forme de : (article L151-12 du code de l'urbanisme),

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol - dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25 m de l'habitation existante**.



- **extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à 30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

L'adaptation des constructions existantes

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une **adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc...)	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc

Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole
Illustration de la règle concernant l'**adaptation** à titre indicatif

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (article L151-11-2° du code de l'urbanisme)

(**étoiles et numéros**) du plan de zonage, sous réserve que :

- le changement ne compromette pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site
- les modifications apportées respectent les principales caractéristiques architecturales des bâtiments,

Liste des changements de destinations dont ceux repérés sur le plan de zonage en zone Agricole

N° plan de zonage	Section cadastrale	n° section	Destination	Zonage PLU
1	D	665	Gîte	A

Règlementation spécifique aux sous-secteurs :

En secteur Ap, les constructions nouvelles sont interdites exceptées :

Les **bâtiments d'exploitation agricoles neufs** à l'exclusion du logement, sous forme **d'extension et** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...) et une hauteur de 3m00 à l'égout maximum

L'extension des constructions existantes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- **pour les logements existants** limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire
- **pour les bâtiments d'exploitation agricole existants** dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU concernant le bâti objet de l'extension, en continuité du volume de l'enveloppe bâti existante sans dépasser sa hauteur.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes référencées dans **géo-risques** (georisques.gouv.fr), les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux.

Zone A

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

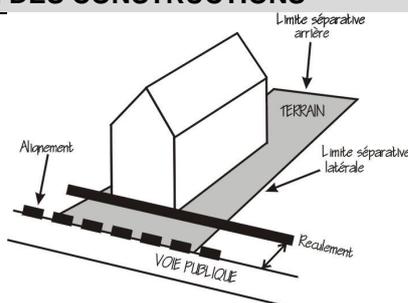
ARTICLE 3 – A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement minimale est de **5 m à partir de l'alignement** de la voie publique ou privée
Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée.

ARTICLE 5 – A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- **à une distance minimale de 5 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **$D > H - 3m$** .

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 peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.
Et **au moins 50m pour les bâtiments d'élevage** selon la réglementation afférente.

ARTICLE 6 – A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

Zone A

ARTICLE 7 – A

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, excepté lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc...) dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur une espace agricole

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement

ARTICLE 8 – A

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Maison d'habitation :

- **12,00 mètres au faitage**
- **9.00 mètres à l'égout**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Hangar agricole :

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **12m au faitage**.

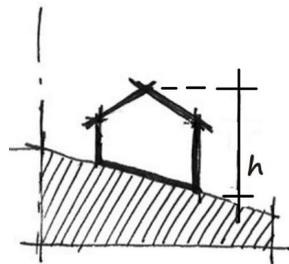
En secteur Ap, bâtiment neuf d'exploitation agricole limité **une hauteur de 3m00 à l'égout**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux),
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – A ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation 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. (Il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

L'autorisation de construire 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes bâtis doivent être simples et s'inscrire dans la continuité du système urbain environnant et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau minéral destiné à être recouvert laissé apparent (parpaing par exemple) ou recouverte d'un bardage de couleur blanche. La couleur de l'enduit doit être blanche ou très claire : crème, sable, pierre, ivoire.

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

TOITURES

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge.

Les pentes des toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 30 et 40 %. Des pentes différentes pourront être admises pour des raisons architecturales par exemple pour des toitures de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions) dans la limite de 30 % de la surface projetée de la couverture totale.

COULEURS des menuiseries

Les fenêtres seront dans un ton clair : blanc, blanc cassé ; gris beige ; gris anthracite ; sable. Les volets, avant-toits, colombages seront dans des teintes plus soutenues : couleurs basques (références : rouge, vert, bleu), brun Adour, gris anthracite.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

- clôtures sur l'espace public :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,8 m

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

CLOTURES en dehors des habitations

L'édification d'une clôture peut être 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

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, tunnel...), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire ***s'adapter au terrain et non l'inverse***.

FACADES

Les façades seront majoritairement blanches ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TOITURES

La couverture.

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables

Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut être 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

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.

ARTICLE 10 – A OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – A OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – A OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,

- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – A

CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

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 *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – A

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. Le changement de destination en habitation dès lors qu'il est rendu possible par l'identification du bâti sur le plan de zonage ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :

- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant
- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - 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 compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

**ARTICLE 15 – A
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
N	Zone naturelle	
	Nbd	bio-diversité
	Nk	camping
	Nr	religieux : monastères bénédictins et bénédictines

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2N

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction ou aux installations autorisées, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Dans les **zones couvertes par la trame du PPRI**, le règlement du PPRI s'applique. En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions ou installations sont interdites dès lors qu'elles compromettent le libre écoulement des eaux.

Dans les zones couvertes par la trame relative aux périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

ARTICLE 2 - N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions, **dans la zone N**, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Résumé

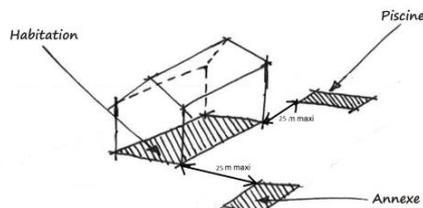
	N	Nbd	Nk	Nr
<i>Extension habitation</i>	X	X		X
<i>Annexe Habitation</i>	X			X
<i>Equipement collectif intérêt général, dont sport, loisirs</i>	X	X Uniquement pour entretien/ mise en valeur/ gestion		X
<i>Artisanat</i>				
<i>Bâti agricole</i>	X Petits édifices et extension existant	X Uniquement extension existant		
<i>Camping</i>			X	

X autorisé sous conditions

ZONE N

Les habitations sont admises uniquement sous forme de : (article L151-12 du code de l'urbanisme),

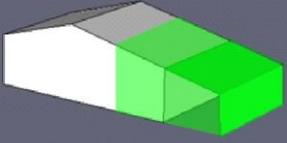
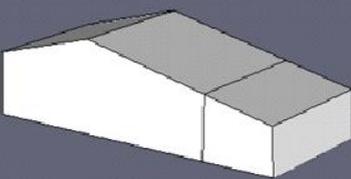
- **annexe à l'habitation** (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) **en dehors des secteurs Nbd**, dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.



- **extension** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

L'adaptation des constructions existantes

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une **adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant** à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

Habitation existante en blanc Autre destination en vert (grange, étable, etc...)	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation en logement en blanc
	

Sous réserve de ne pas impacter sur l'activité agricole
Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif

Les bâtiments agricoles

Les **bâtiments d'exploitation agricoles neufs** à l'exclusion du logement, sont autorisés en zone N **excepté dans les secteurs Nbd**,

Les **extensions** des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées **dans la zone N et le secteur Nbd**, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...).et une **hauteur de 3m00 à l'égout maximum**

Les **affouillements, exhaussements, remblais du sol** sont autorisés en zone N s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur et en **secteurs Nbd** s'ils sont liés à un ouvrage de gestion hydraulique ou de gestion de risque.

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sous forme d'aménagements et constructions légères sont autorisés en zone N **en dehors du secteur Nbd** sous réserve de ne pas dépasser **50 m2 d'emprise au sol**.

Règlementation spécifique aux sous-secteurs :

Dans le secteur Nbd : les constructions, travaux et installations d'intérêt général nécessaires à **l'entretien du milieu naturel, à sa mise en valeur, à la gestion hydraulique** sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser **50 m2 d'emprise au sol**.

Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.

En secteur Nk les campings sont autorisés ainsi que l'extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs Nr (religieux) des monastères : les équipements d'intérêt collectif, les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans les zones sensibles aux remontées de nappes référencées dans géo-risques (georisques.gouv.fr) , les ouvrages, aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (caves, garages, etc..) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

ZONE N

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou au libre écoulement des eaux.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

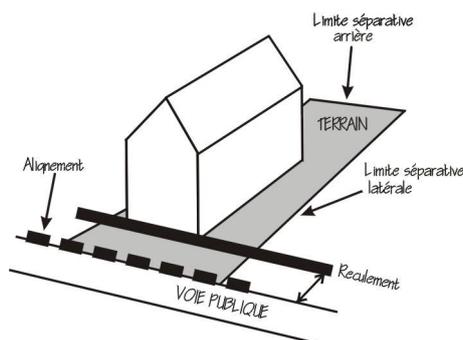
ARTICLE 3 – N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de recul minimale est de **5 m à partir de l'alignement** de la voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute qui s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée.

ARTICLE 5 – N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées

- à une distance minimale de **3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction 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, diminuée de 3 m, soit $L > H - 3m$.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les

ZONE N

éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.

ARTICLE 6 – N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – N EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 1 et de l'article 2)

- en secteur Nbd, l'emprise au sol est limitée à 50m²

De plus, lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- **l'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur une espace agricole

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

- **Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N dans les conditions de l'article 2** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...).
- **Les équipements collectifs ou d'intérêt général** sous réserve de ne pas dépasser **50 m² d'emprise au sol**.

En secteur Nr l'emprise au sol est limitée à **20%**

En secteur Nk l'emprise au sol est limitée à **5%**

Résumé

autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nk	Nr
<i>Extension habitation</i>	30% 50m²	30% 50m²	30% 50m²	30% 50m²
<i>Annexe Habitation</i>	50m²		50m²	50m²
<i>Equipement collectif intérêt général</i>	50m²	50m² uniquement pour entretien/ mise en valeur/ gestion		20%
<i>Sports Loisirs</i>				
<i>Artisanat</i>				
<i>Bâti agricole</i>	Petit bâti et Extension 80m²	Extension 80m²		
<i>Camping</i>			5%	

ZONE N

ARTICLE 8 – N HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 2) :

- **extension à l'habitation** limitée à 7.00 mètres au faitage
- **annexe à l'habitation** limitée à une hauteur de 3 m 50 au faitage
- **excepté en secteur Nbd, bâtiment neuf d'exploitation agricole** limité une hauteur de 3m00 à l'égout.
- **En secteur Nr et Nk les édifices sont limités à une hauteur de 7m au faitage**

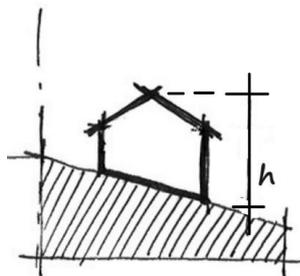
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Dans la limite de 1m supplémentaire dans le cas de terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10% au droit du bâtiment projeté (terrain naturel avant travaux) ,
- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

Résumé

Autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nk	Nr
Extension habitation	7m faitage	7m faitage		7m faitage
Annexe Habitation	3m50 faitage			3m50 faitage
Equipement collectif intérêt général				7m faitage
Bâti agricole	3m égout	3m égout		
Camping			7m faitage	

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – N ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE N

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES à usage d'habitation et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes de moins de 30m²)

Règles générales

L'autorisation de construire 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes bâtis doivent être simples et s'inscrire dans la continuité du système urbain environnant et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau minéral destiné à être recouvert laissé apparent (parpaing par exemple) ou recouverte d'un bardage de couleur blanche. La couleur de l'enduit doit être blanche ou très claire : crème, sable, pierre, ivoire.

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

TOITURES

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge.

Les pentes des toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 30 et 40 %. Des pentes différentes pourront être admises pour des raisons architecturales par exemple pour des toitures de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions) dans la limite de 30 % de la surface projetée de la couverture totale.

COULEURS des menuiseries

Les fenêtres seront dans un ton clair : blanc, blanc cassé ; gris beige ; gris anthracite ; sable. Les volets, avant-toits, colombages seront dans des teintes plus soutenues : couleurs basques (références : rouge, vert, bleu), brun Adour, gris anthracite.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

- clôtures sur l'espace public :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,8 m

La partie de la clôture en mur plein (murs bahuts) ne peut excéder 1,2 m

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

CLOTURES en dehors des habitations

L'édification d'une clôture peut être 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. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation

En dehors des ouvrages techniques spécifiques (silos, serres, tunnel...), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

FACADES

Les façades seront majoritairement blanches ou de ton foncé. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

TOITURES

La couverture.

Les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables

Ces dispositions ne concernent pas les serres, tunnel ou autre ouvrage technique spécifique.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut être 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. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, ou de piquets bois et grillages. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.

ARTICLE 10 – N OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – N OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>.

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – N OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,

- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – N CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Un accès aura une largeur minimale de 3m50.

ZONE N

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie. 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 *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

DESSERTE PAR LES RESEAUX**ARTICLE 14 – N****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1 - Eau -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental. Le changement de destination en habitation dès lors qu'il est rendu possible par l'identification du bâti sur le plan de zonage ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :

- le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant
- s'il s'agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement de l'habitation existante de la parcelle d'origine ne présentant pas d'impact sanitaire ou environnemental.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - 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 compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladie.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – N OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N