

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# LAHONCE

# 4

## Règlement

### DOSSIER D'APPROBATION

PRESCRIPTION	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.
<b>Révision</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>23/06/2018</b>	<b>29/06/2019</b>	<b>18/11 au 20/12/2019</b>	<b>22/02/2020</b>
<b>Modification simplifiée n°1</b>					<b>23/03/2024</b>
				 a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue	

# Table des matières

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE 5 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY .....</b>	<b>46</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES.....</b>	<b>52</b>
<b>CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU .....</b>	<b>53</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>61</b>
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>70</b>

# 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 :
  - équipement 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 11 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 m<sup>2</sup> 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.

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 REULEMENT

---

**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 espaces verts 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 -

---

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

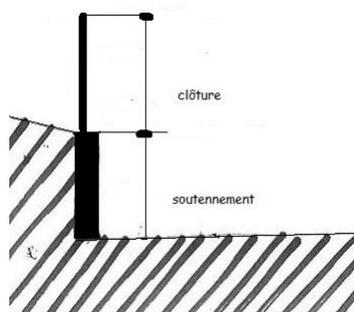


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

## LISTE DES ZONES ET DES SECTEURS

<b>Zone</b>	<b>Secteur indicé</b>	<b>Conception générale et particularités</b>
<b>UB</b>	Zone urbaine dense	
<b>UC</b>	Zone urbaine à dominante d'habitation – assainissement collectif	
<b>UD</b>	Zone urbaine à dominante d'habitation – assainissement autonome	
<b>UE</b>	Zone urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	
<b>UY</b>	Zone urbaine à dominante d'activités économiques	
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
<b>2 AU</b>	Zone à urbaniser à plus long terme - <b>sans objet</b>	
<b>A</b>	Zone agricole	
	<b>Ap</b>	Zone agricole protégée
	<b>Aj</b>	Jardins familiaux
<b>N</b>	Zone naturelle	
	<b>Nbd</b>	Biodiversité
	<b>Nc</b>	Carrière
	<b>Ns</b>	Sports et loisirs
	<b>Ny</b>	Activités économiques

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

# CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UB	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 – UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

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

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, aux aménagements hydrauliques ou de gestion des risques sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

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

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils 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.

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. A ce titre tout retrait d'arbre devra être justifié par le projet et l'absence et notamment l'impossibilité de conservation des arbres. 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. Leur remplacement s'entend à essence de haut jet avec des plants de plus de 2 m de hauteur, implantés sur la parcelle, en même nombre pour les arbres de 70 cm de circonférence ou plus, en respectant les besoins physiologiques notamment l'espacement entre les arbres et une surface perméable pour le système racinaire d'au moins 1m de rayon autour du tronc. Il pourra être imposé le maintien de certains sujets eu égard à leur âge, intérêt patrimonial paysager ou de biodiversité.

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 40m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

## Zone UB

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque ([www.georisque.fr](http://www.georisque.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<sup>ème</sup>.

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

**En zone inondable couvert par l'emprise du PPRI en vigueur**, le règlement du Plan de Prévention des Risques s'applique. Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables et limite de crue**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation. Notamment les clôtures devront assurer le libre écoulement des eaux.

#### Risque feu de forêt

Sur les parcelles dont la limite est en contact avec une zone agricole ou naturelle du plan de zonage, toute construction devra respecter un recul de 6m par rapport au front boisé existant sur la zone A ou N, à la date de la demande d'autorisation de façon à permettre l'accès des véhicules de secours en cas de feu de forêt.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE 3 – UB - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il est demandé la production minimale suivante :

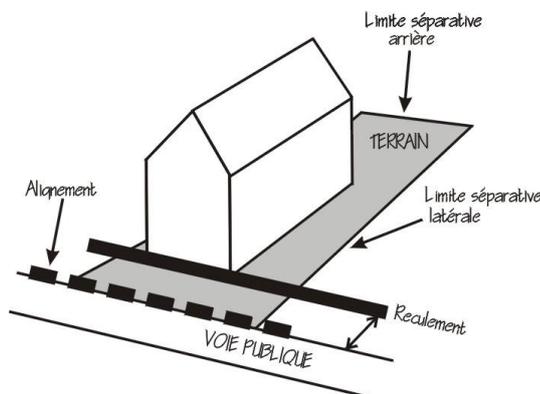
- de 4 à 10 logements : 50% en accession sociale et 50% en libre
- plus de 10 logements : 30% LLS, 40% en accession sociale, 30% en libre

Dans le secteur objet d'un emplacement réservé (A) la production minimale de LLS est fixée à 50%

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



### 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** à partir de l'alignement existant ou futur si la voie à plus de 10m de plateforme et
- **10 mètres** de l'axe dans le cas contraire

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 AU 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 diminués de 3,00 mètres.

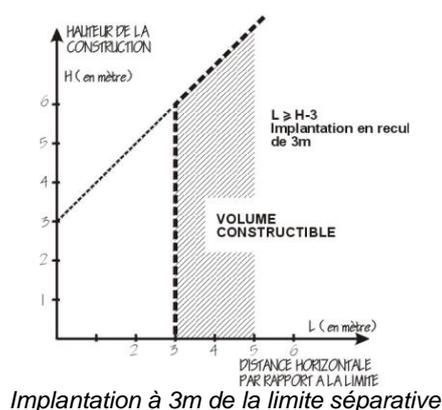
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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 implantées différemment 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 6,00mètres à partir des berges est imposée**



## 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 (cf. article7)

## ARTICLE 7 – UB EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

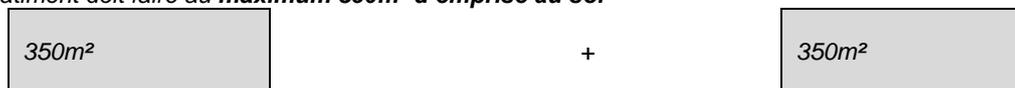
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **30%**

De plus chaque unité bâtie destinée à des **logements aura une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup>**. 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 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 700<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.*

Chaque bâtiment doit faire au **maximum 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol**



*Ou autre exemple*



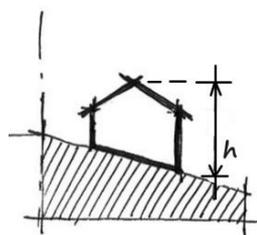
Dans ce cas, les balcons sont exclus du calcul de l'emprise au sol ainsi que tous les éléments en porte à faux dans la limite de 50m<sup>2</sup> par unité bâtie

## ARTICLE 8 – UB HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

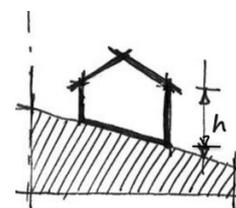
La hauteur des constructions ne peut excéder :

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

*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)*



Hauteur au faitage



Hauteur à l'égout

**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 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).*

# Zone UB

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

**FACADES**

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

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

L'enduit sera de couleur blanche.

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

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

La composition des « pans de bois » doit être respectée.

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

**Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres qui sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies doivent être maintenues ou restituées.

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.

**TOITURES**

**La couverture.**

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

Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85 mètre de large sur 1,10 mètre de haut.

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 et extension des constructions existantes (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)**

**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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

**FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc.).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

**TOITURES**

**La couverture.**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

**La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

**COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou

vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.

La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)

Non compris le blanc et l'anthracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).

La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches.

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 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.

## **ANNEXES**

Leur matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

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.

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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

## **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 **20 %** de la superficie de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

# **Zone UB**

## 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 sont 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 **20 % de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.**

Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **6,00**mètres à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Constructions d'intérêt collectif**. Le nombre de places de stationnement devra répondre 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 places) : 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 **50%** maximum des besoins totaux

#### **STATIONNEMENT CYCLES**

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

Locaux couverts pour les collectifs

## 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.

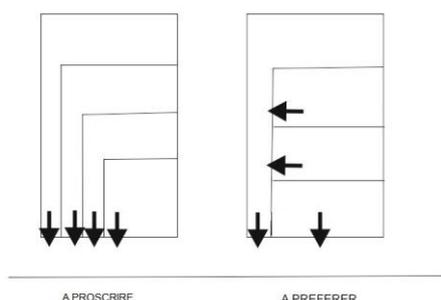
###### Voirie

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 derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



#### 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.

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.

# Zone UB

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 accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

#### **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 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
<b>UC</b>	Zone urbaine à dominante d'habitation – assainissement collectif	

### 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 – UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière :
- commerces de surface de vente de plus de 150 m<sup>2</sup>
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - industrie

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, à la gestion hydraulique et aux risques sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

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

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les commerces sont autorisés sous réserve d'une surface de vente de moins de 150 m<sup>2</sup>.

**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, notamment en matière de libre écoulement des eaux.

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. A ce titre tout retrait d'arbre devra être justifié par le projet et l'absence et notamment l'impossibilité de conservation des arbres. 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. Leur remplacement s'entend à essence de haut jet avec des plants de plus de 2 m de hauteur, implantés sur la parcelle, en même nombre pour les arbres de 70 cm de circonférence ou plus, en respectant les besoins physiologiques notamment l'espacement entre les arbres et une surface perméable pour le système racinaire d'au moins 1m de rayon autour du tronc. Il pourra être imposé le maintien de certains sujets eu égard à leur âge, intérêt patrimonial paysager ou de biodiversité.

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 40m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

## Zone UC

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque ([www.georisque.fr](http://www.georisque.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<sup>ème</sup>.

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-  
Janvier 2018

**Le long de la canalisation de transport de gaz** qui traverse la commune, les projets devront être compatibles avec les préconisations correspondant à cette canalisation (servitude).

Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation. Notamment les clôtures devront assurer le libre écoulement des eaux.

#### Risque feu de forêt

Sur les parcelles dont la limite est en contact avec une zone agricole ou naturelle du plan de zonage, toute construction devra respecter un recul de 6m par rapport au front boisé existant sur la zone A ou N, à la date de la demande d'autorisation de façon à permettre l'accès des véhicules de secours en cas de feu de forêt.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE 3 – UC - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

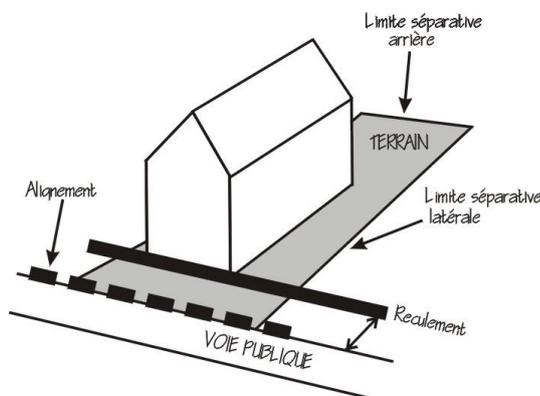
Il est demandé la production minimale suivante :

- de 4 à 10 logements : 50% en accession sociale et 50% en libre
- plus de 10 logements : 30% LLS, 40% en accession sociale, 30% en libre

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



**Zone UC**

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

Les constructions doivent être implantés à **une distance minimale de :**

- **5 mètres** à partir de l'alignement existant ou futur si la voie a plus de 10m de plateforme et
- **10 mètres** de l'axe dans le cas contraire

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 – UC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU 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.

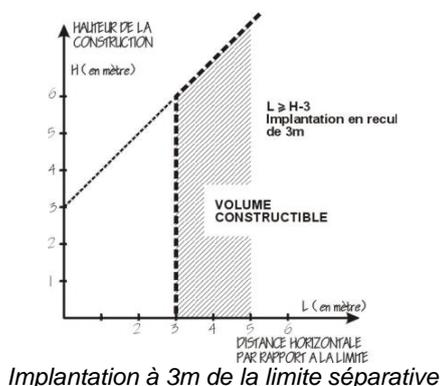
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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 implantées différemment 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 **6,00mètres** à partir des berges est imposée



## ARTICLE 6 – UC

### 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** (cf. article 7)

## ARTICLE 7 – UC

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

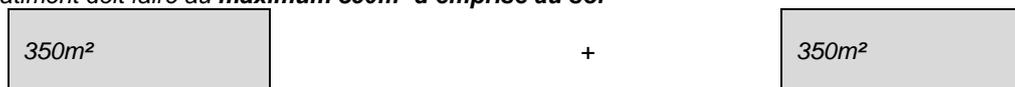
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **20%**

De plus chaque unité bâtie destinée à des **logements aura une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup>**. 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 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 700<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.*

Chaque bâtiment doit faire au **maximum 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol**



*Ou autre exemple*



Dans ce cas, les balcons sont exclus du calcul de l'emprise au sol ainsi que tous les éléments en porte à faux dans la limite de 50m<sup>2</sup> par unité bâtie

## ARTICLE 8 – UC

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

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

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 les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – UC

### 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

# Zone UC

préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

#### **FACADES**

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

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

L'enduit sera de couleur blanche.

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, et leur sens (en général plus hautes que larges), l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

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

La composition des « pans de bois » doit être respectée.

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

#### **Les menuiseries,**

Les menuiseries des fenêtres qui sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies doivent être maintenues ou restituées.

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.

#### **TOITURES**

##### **La couverture,**

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

Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85 mètre de large sur 1,10 mètre de haut.

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 et extension des constructions existantes (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)**

#### **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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

#### **TOITURES**

##### **La couverture,**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

##### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

#### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge  
 Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron  
 Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.  
 Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.  
 Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.  
 La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)  
 Non compris le blanc et l'anthracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).  
 La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches.  
 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 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.

## **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.  
 Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

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.

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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

## **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 – UC**

### **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 – UC

#### 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 sont 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 existante à la date d'approbation du PLU.**

Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **6,00mètres** à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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 – UC

#### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Constructions d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement devra répondre 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 (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 places) : 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 **50%** 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 – UC

## 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.

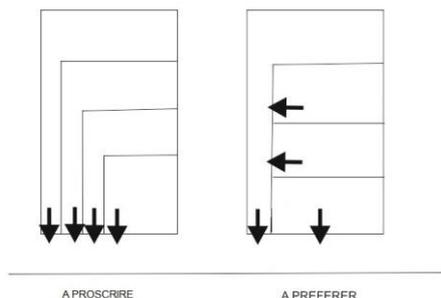
**Voirie**

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 – UC

## 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.

# Zone UC

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 accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

#### **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 – UC**

### **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 UD

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
<b>UD</b>	Zone urbaine à dominante d'habitation – assainissement autonome	

### 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 – UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière :
- commerce de surface de vente supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - industrie

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, la gestion hydraulique ou du risque, sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

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

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les commerces sont autorisés sous réserve d'une surface de vente de moins de 150 m<sup>2</sup>.

**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, notamment au regard du libre écoulement des eaux.

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. A ce titre tout retrait d'arbre devra être justifié par le projet et l'absence et notamment l'impossibilité de conservation des arbres. 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. Leur remplacement s'entend à essence de haut jet avec des plants de plus de 2 m de hauteur, implantés sur la parcelle, en même nombre pour les arbres de 70 cm de circonférence ou plus, en respectant les besoins physiologiques notamment l'espacement entre les arbres et une surface perméable pour le système racinaire d'au moins 1m de rayon autour du tronc.

Il pourra être imposé le maintien de certains sujets eu égard à leur âge, intérêt patrimonial paysager ou de biodiversité.

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 40m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

## Zone UD

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque ([www.georisque.fr](http://www.georisque.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<sup>ème</sup>.

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

**En zone inondable couvert par l'emprise du PPRI en vigueur**, le règlement du Plan de Prévention des Risques s'applique. Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation. Notamment les clôtures devront assurer le libre écoulement des eaux.

#### Risque feu de forêt

Sur les parcelles dont la limite est en contact avec une zone agricole ou naturelle du plan de zonage, toute construction devra respecter un recul de 6m par rapport au front boisé existant sur la zone A ou N, à la date de la demande d'autorisation de façon à permettre l'accès des véhicules de secours en cas de feu de forêt.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

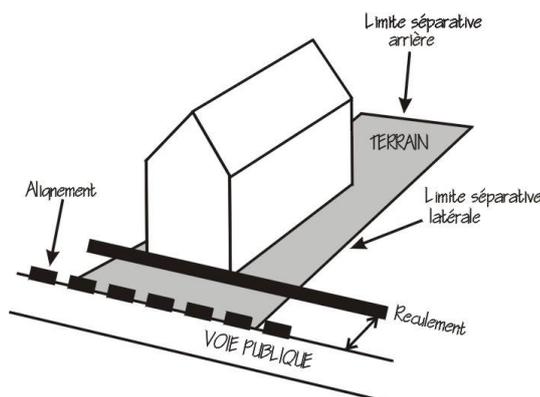
### ARTICLE 3 – UD - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de :

- **5 mètres** à partir de l'alignement existant ou futur si la voie à plus de 10m de plateforme et
- **10 mètres** de l'axe dans le cas contraire

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

# Zone UD

**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 – UD**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU 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.

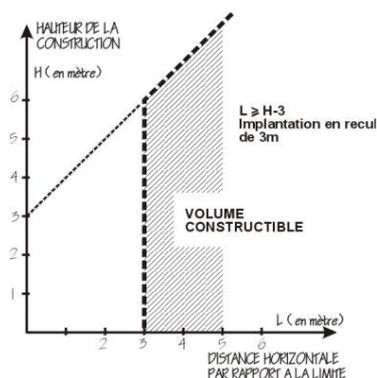
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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 les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes implantées différemment 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 6,00mètres à partir des berges est imposée



Implantation à 3m de la limite séparative

**ARTICLE 6 – UD**

**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 (cf. article 7)

## ARTICLE 7 – UD EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

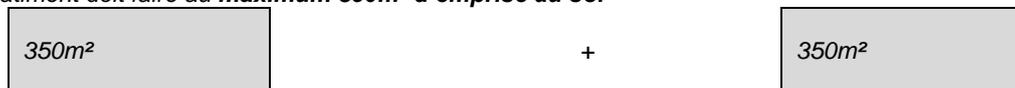
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **20%**

De plus chaque unité bâtie destinée à des **logements aura une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup>**. 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 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 700<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.*

Chaque bâtiment doit faire au **maximum 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol**



Ou autre exemple



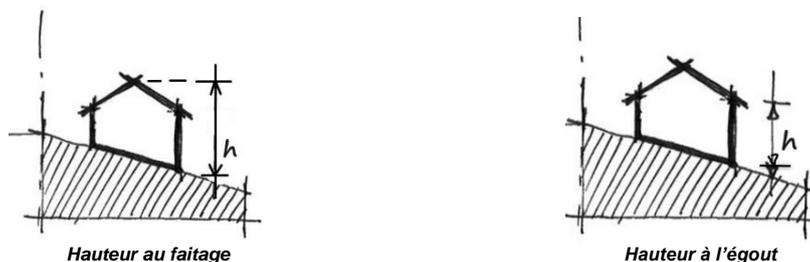
Dans ce cas, les balcons sont exclus du calcul de l'emprise au sol ainsi que tous les éléments en porte à faux dans la limite de 50m<sup>2</sup> par unité bâtie

## ARTICLE 8 – UD HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

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

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 les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 9 – UD 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).

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

### FACADES

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

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

L'enduit sera de couleur blanche.

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en

# Zone UD

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

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

La composition des « pans de bois » doit être respectée.

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

#### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres qui sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies doivent être maintenues ou restituées.

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.

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

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

Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85 mètre de large sur 1,10 mètre de haut.

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 et extension des constructions existantes (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)***

#### **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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

#### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois

### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, ou vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.

La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)

Non compris le blanc et l'antracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).

La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches. 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 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.

## **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

### **- clôtures sur l'espace public,** peuvent être autorisées :

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

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.

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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites,** elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

## **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 – UD**

### **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 – UD

#### 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 sont 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 **35 % de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.**

Ces espaces doivent être réalisés majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **6,00mètres** à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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 – UD

#### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec un minimum de **2 places par logement**. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Constructions d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement devra répondre 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 (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 places) : 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 **50%** 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 – UD

#### 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.

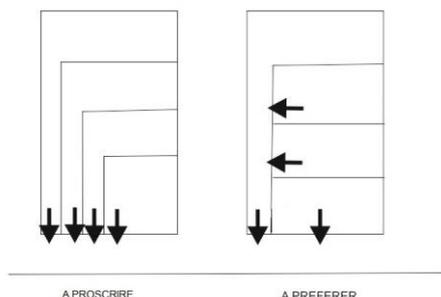
##### Voirie

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 – UD

#### 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 et sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur, notamment en termes de faisabilité de système de traitement agréé. 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.

# Zone UD

### 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 pallier 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 accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

### 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 – UD

### **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 4 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UE	Zona urbaine à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	

### 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 – UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **habitation excepté celle mentionnée à l'article 2**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
  - industrie
  - centre de congrès et d'exposition :
    - l'événementiel polyvalent,
    - l'organisation de salons et forums à titre payant.

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, à la gestion hydraulique et des risques sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

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

**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 et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**Les habitations** sont admises uniquement sous forme d'extension de logements existant dans la limite de à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

**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, au regard notamment du libre écoulement des eaux.

## ZONE UE

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. A ce titre tout retrait d'arbre devra être justifié par le projet et l'absence et notamment l'impossibilité de conservation des arbres. 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. Leur remplacement s'entend à essence de haut jet avec des plants de plus de 2 m de hauteur, implantés sur la parcelle, en même nombre pour les arbres de 70 cm de circonférence ou plus, en respectant les besoins physiologiques notamment l'espacement entre les arbres et une surface perméable pour le système racinaire d'au moins 1m de rayon autour du tronc.

Il pourra être imposé le maintien de certains sujets eu égard à leur âge, intérêt patrimonial paysager ou de biodiversité.

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 40m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque (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<sup>ème</sup>.

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

**Dans les zones de risque mouvement de terrain type effondrement** référencée dans géorisque (georisques.gouv.fr), les ouvrages et aménagements pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE 3 – UE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

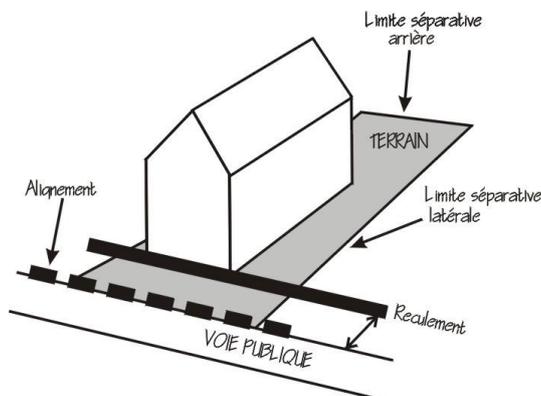
Il n'est pas fixé de règle

# ZONE UE

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

Les constructions doivent être implantées :

- à l'**alignement** ou
- à une **distance minimale de 5 mètres de l'alignement** existant 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

## ZONE UE

## ARTICLE 5 – UE

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- en limite séparative ou
- 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.

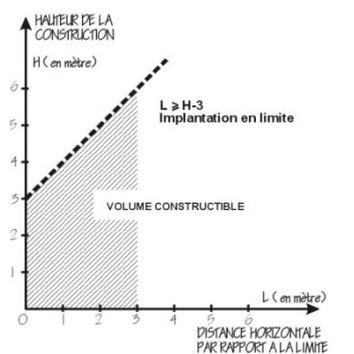
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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

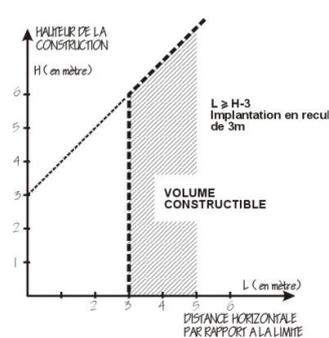
**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- 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 implantées différemment 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 **6,00mètres** à partir des berges est imposée



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

## ARTICLE 6 – UE

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

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 7 – UE

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 8 – UE

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

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

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 les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 9 – UE

#### 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).

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES REPEREES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

##### FACADES

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

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

L'enduit sera de couleur blanche.

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

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

La composition des « pans de bois » doit être respectée.

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

##### Les menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres qui sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies doivent être maintenues ou restituées.

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.

## **TOITURES**

### **La couverture,**

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

Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85 mètre de large sur 1,10 mètre de haut.

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 et extension des constructions existantes (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)***

### **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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

## **TOITURES**

### **La couverture,**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

## **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.

La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)

Non compris le blanc et l'anthracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).

La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches.

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 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.

## **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment. Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

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.

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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

## **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 – UE**

### **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 – UE 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 sont 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.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **6,00**mètres à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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

## STATIONNEMENT

### ARTICLE 12 – UE 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, hôtels et résidences hôtelières ou de tourisme** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement ou 1 place par chambre pour les hôtels, arrondi au chiffre supérieur

**Commerces, bureaux** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Équipements collectifs autres que les équipements de santé** : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Établissements de santé** : il n'est pas fixé d'obligations de places de stationnement pour les chambres.

**Établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD)** : une place pour 5 chambres.

**Établissements pour personnes âgées (résidences seniors)** : 1 place pour 2 logements.

**Constructions d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement devra répondre 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.

etc....

#### **STATIONNEMENT CYCLES**

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

# ZONE UE

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

##### ARTICLE 13 – UE

#### 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 – UE

#### 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 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 accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

##### 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.

# ZONE UE

**ARTICLE 15 – UE**  
**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.

**ZONE UE**

## CHAPITRE 5 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
<b>UY</b>	Zone urbaine à dominante d'activités économiques	

### 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, aux aménagements hydrauliques ou de gestion des risques sont interdits quelle que soit leur hauteur.**

##### 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 500m<sup>2</sup>

**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 géorisque (georisque.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<sup>ème</sup>.

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

**En zone inondable couvert par l'emprise du PPRI en vigueur**, le règlement du Plan de Prévention des Risques s'applique. Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables et limite de crue**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation. Notamment les clôtures devront assurer le libre écoulement des eaux.

**Le long de la canalisation de transport de gaz** qui traverse la commune, les projets devront être compatibles avec les préconisations correspondant à cette canalisation (servitude).

##### Risque feu de forêt

Sur les parcelles dont la limite est en contact avec une zone agricole ou naturelle du plan de zonage, toute construction devra respecter un recul de 6m par rapport au front boisé existant sur la zone A ou N, à la date de la demande d'autorisation de façon à permettre l'accès des véhicules de secours en cas de feu de forêt.

## ZONE UY

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

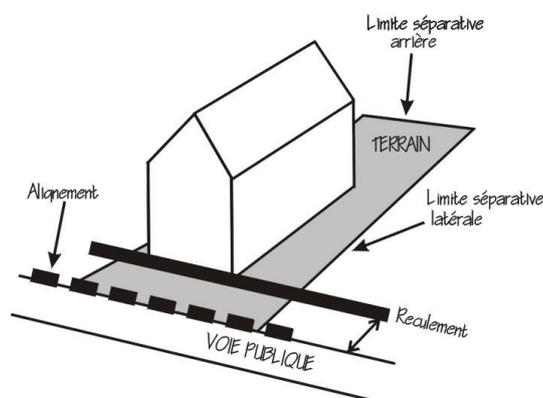
### ARTICLE 3 – UY - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

## SECTION 2

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



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

Les constructions doivent être implantées :

- à l'**alignement** ou
- à une **distance minimale de 5 mètres de l'alignement** existant 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

# ZONE UY

**ARTICLE 5 – UY****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées

- 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 diminués 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 implantées différemment 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 **6,00**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**

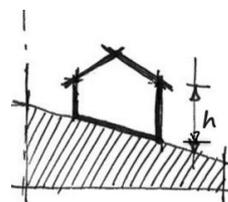
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie des unités foncières concernées,

**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 **10 m mesuré du sol naturel à l'égout du toit**.

*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)*



*Hauteur à l'égout*

**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 les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

## 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 volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les acrotères ne sont admis que s'ils font tout le tour du bâtiment.

#### 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 ou au maintien du bon écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 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 1,80m.

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

### 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

## 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 sont imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres, 1 arbre pour 4 places.

# ZONE UY

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.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **6,00mètres** à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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.

#### **STATIONNEMENT AUTOMOBILES**

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

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

Il doit être prévu **une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

**Pour les bureaux** : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs.

**Constructions d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du bâtiment.

#### **STATIONNEMENT CYCLES**

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

## SECTION 3

### EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### DESSERTES 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

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 20m<sup>2</sup>.

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.

##### 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.*

*Les numéros 1AU1, 1AU2, 1AU3 n'indiquent pas l'ordre dans lequel les opérations doivent se réaliser préférentiellement. Notamment pour la zone 1AU1 et la zone 1AU2 cet ordre pourra être permuté. Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone sera conditionnée à la réalisation d'au moins 80% des logements prévus de l'opération précédente.*

*L'ouverture à l'urbanisation se fera, sur l'ensemble de la zone, 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*

*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, aux aménagements hydrauliques ou de gestion des risques 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 la zone.*

*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 et les entrepôts sont admis s'ils 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.*

*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. A ce titre tout retrait d'arbre devra être justifié par le projet et l'absence et notamment l'impossibilité de conservation des arbres. 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. Leur remplacement s'entend à essence de haut jet avec des plants de plus de 2 m de hauteur, implantés sur la parcelle, en même nombre pour les arbres de 70 cm de circonférence ou plus, en respectant les besoins physiologiques notamment l'espacement entre les arbres et une surface perméable pour le système racinaire d'au moins 1m de rayon autour du tronc. Il pourra être imposé le maintien de certains sujets eu égard à leur âge, intérêt patrimonial paysager ou de biodiversité.*

*Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :*

- accès et voies,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50

## Zone 1AU

- mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>.
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,

#### Risque feu de forêt

Sur les parcelles dont la limite est en contact avec une zone agricole ou naturelle du plan de zonage, toute construction devra respecter un recul de 6m par rapport au front boisé existant sur la zone A ou N, à la date de la demande d'autorisation de façon à permettre l'accès des véhicules de secours en cas de feu de forêt.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque (georisque.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<sup>ème</sup>.

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

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE 3 – 1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

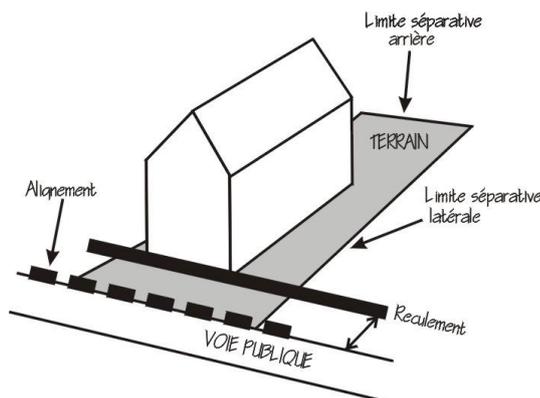
Dans la zone 1AU1 il sera prévu à minima 50% de logements sociaux dont à minima 20LLS

Dans les zones 1AU2 et 1AU3 il sera prévu à minima 25% de logements sociaux dont à minima la moitié en LLS (logement locatif social).

## 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 à partir de l'alignement existant ou futur si la voie à plus de 10m de plateforme et 10 mètres de l'axe dans le cas contraire

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,

# Zone 1AU

- 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 AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions (en dehors des annexes) doivent être implantées en limite séparative ou 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.

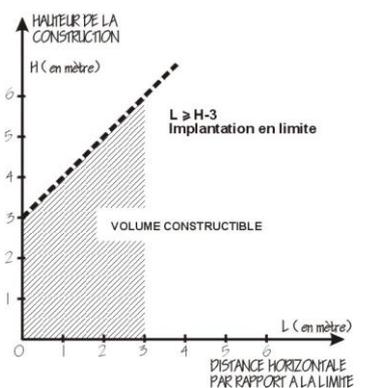
*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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

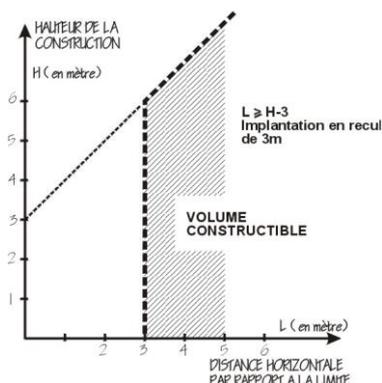
**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

**Le long des cours d'eau**, une marge de recul d'au moins **6,00**mètres à partir des berges est imposée



Implantation en limite séparative



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

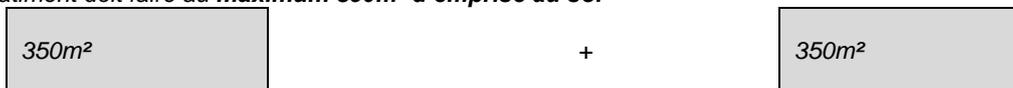
## ARTICLE 7 – 1AU EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **20%**. De plus chaque unité bâtie destinée à des **logements aura une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup>**. 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 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 700m<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.*

Chaque bâtiment doit faire au **maximum 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol**



Ou autre exemple



Etc....

Dans ce cas, les balcons sont exclus du calcul de l'emprise au sol ainsi que tous les éléments en porte à faux dans la limite de 50m<sup>2</sup> par unité bâtie

## 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**

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 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).

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)**

#### 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,

# Zone 1AU

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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc.).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

### **TOITURES**

#### **La couverture**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

#### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseriers, colombages doivent être en bois

### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseriers, colombages peints en rouge basque, ou vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.

La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)

Non compris le blanc et l'anthracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).

La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches.

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 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.

### **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

### **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

#### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une

hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre. 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. 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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

### **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 imperméabilisés** doit représenter au moins **30 %** de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.

## **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 sont 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.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **6,00**mètres à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement- les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Constructions d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement devra répondre 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 (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 places) : 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 **50%** 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

#### DESSERTES 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.

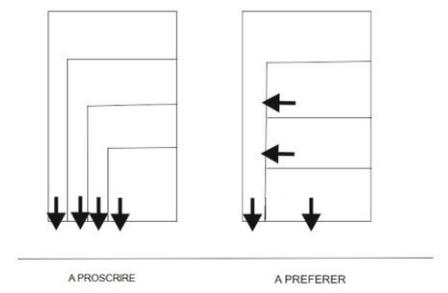
#### Voirie

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 afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.

**Les accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

##### 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.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
<b>A</b>	Zone agricole	
	<b>Secteur Ap</b>	Zone agricole protégée
	<b>Secteur Aj</b>	Jardins familiaux

### 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 2

*Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, aux aménagements agricoles et hydrauliques et à la gestion des risques sont interdits quelle que soit leur hauteur.*

##### 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, équipements collectifs publics...), sont autorisées dans toute la zone et ses sous-secteurs 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. Ces constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

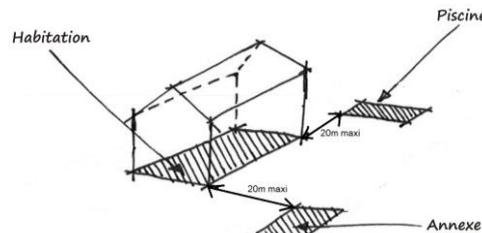
##### Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

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

##### Habitations non nécessaires à l'activité agricole

sont admises uniquement sous forme de :

- **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 **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale des annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20 m 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

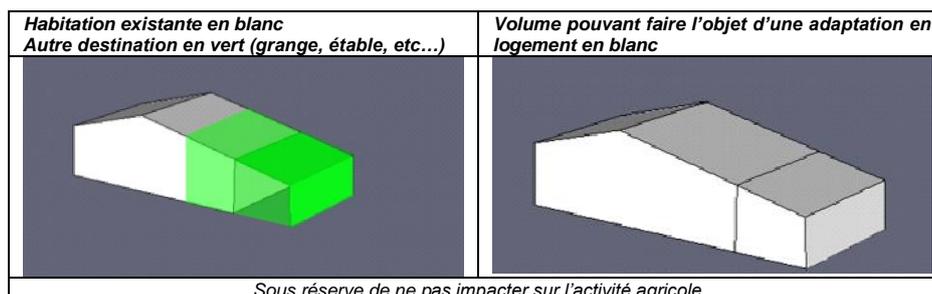


- **extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)** limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

## Zone A

### 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 :



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

### Prescriptions spécifiques notamment aux sous-secteurs et trames

**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.**

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<sup>ème</sup>.

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

**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.

En **secteur Ap**, les constructions nouvelles sont interdites ; **seule l'extension des bâtiments existants** à la date d'approbation du PLU est admise dans les conditions indiquées plus haut.

En **secteur Aj**, les constructions nouvelles d'infrastructure publique spécifiques **nécessaires au stockage collectif du matériel de jardin** sont admises dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2m50 de hauteur au faîtage ; cette autorisation est limitée à un bâti par **secteur Aj**

**En zone inondable couvert par l'emprise du PPRI en vigueur**, le règlement du Plan de Prévention des Risques s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables et limite de crue**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation. Dans les zones couvertes par le PPRI ou l'Atlas des zones inondables, les clôtures et ouvrages doivent assurer le libre écoulement des eaux.

**Le long de la canalisation de transport de gaz** qui traverse la commune, les projets devront être compatibles avec les préconisations correspondant à cette canalisation (servitude).

Toute construction doit respecter un recul de 6 m minimum en recul des fronts boisés existants à la date de la demande pour assurer l'accès des engins de secours en cas de feu de forêt.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

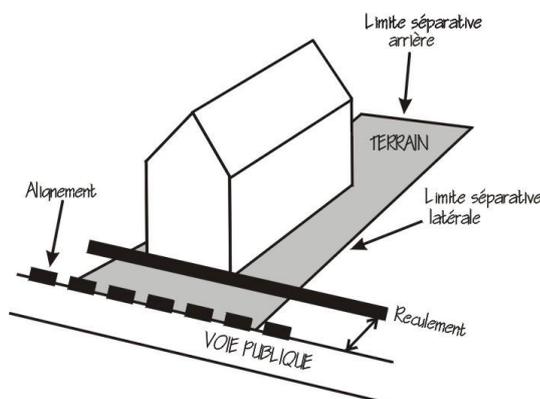
### ARTICLE 3 – A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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** existant ou futur 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

**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 AU 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, implantées différemment à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

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

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

Il n'est pas fixé de règle

## 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 **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> 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 non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Elles ne dépasseront pas une surface maximale spécifique de 50m<sup>2</sup> et devront se situer à une distance inférieure ou égale à 20m de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

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

En **secteur Aj**, les constructions nouvelles sont interdites, **seuls les petits bâtiments nécessaires au stockage du matériel de jardin** sont admis dans la limite de **20m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et de **3m de hauteur au faitage** et limité à un bâti secteur Aj.

## ARTICLE 8 – A HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Maison d'habitation :

- ***habitation*** limitée à **9.00 mètres au faitage et 7.00m à l'égout**
- ***extension à l'habitation*** limitée à **9.00 mètres au faitage et 7.00m à l'égout** dans la continuité de l'existant s'il s'agit d'une extension latérale
- ***annexe à l'habitation*** limitée à une hauteur de **3m50 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

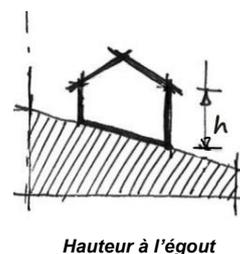
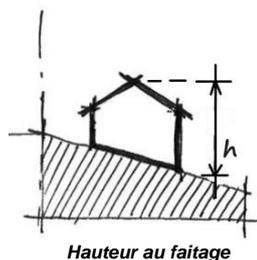
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

**Hangar agricole :** la hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **10m au faitage**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour des raisons techniques (engins agricoles spécifiques, silos, serres).

**En secteur Aj,** les constructions nouvelles sont interdites ; **seuls les petits bâtiments nécessaires au stockage du matériel de jardin** sont admis dans la limite de **20m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et de **3m de hauteur 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)



## 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).*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation REPEREES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

##### **FACADES**

##### **Les parements** (face extérieure d'un mur)

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

L'enduit sera de couleur blanche.

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, et leur sens (en général plus hautes que larges), l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

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

La composition des « pans de bois » doit être respectée.

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

##### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres qui sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies doivent être maintenues ou restituées.

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.

##### **TOITURES**

##### **La couverture.**

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

Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85 mètre de large sur 1,10 mètre de haut.

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 et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)**

##### **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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

##### **FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc.).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

## **TOITURES**

### **La couverture.**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages doivent être en bois

## **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc.)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiserie, colombages peints en rouge basque, ou vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.

La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)

Non compris le blanc et l'anthracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).

La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches.

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 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.

## **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

### ***- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :***

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

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.

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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

**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. 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 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. Dans la zone inondable couverte par le PPRI et l'atlas, les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

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 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

#### **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>.

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de **10,00** mètres à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

## 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 et sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur, notamment en terme de faisabilité de système de traitement agréé.

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

# Zone A

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 accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

### **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
<b>N</b>	Zone naturelle	
	<b>Nbd</b>	Biodiversité
	<b>Nc</b>	Carrière
	<b>Ns</b>	Sports et loisirs
	<b>Ny</b>	Activités économiques

### 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 N 2

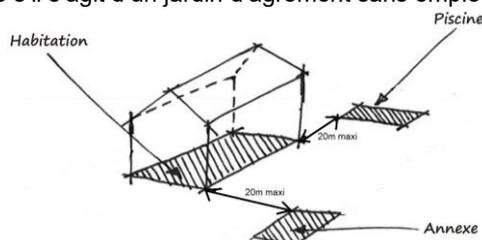
*Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, aux aménagements hydrauliques ou de gestion des risques sont interdits quelle que soit leur hauteur, sauf en secteur Nc où ils sont autorisés si ils sont nécessaires à l'exploitation de la carrière autorisée.*

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

*Sont admises sous conditions, dans la zone N et en dehors des secteurs*, sauf indication contraire mentionnée, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

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

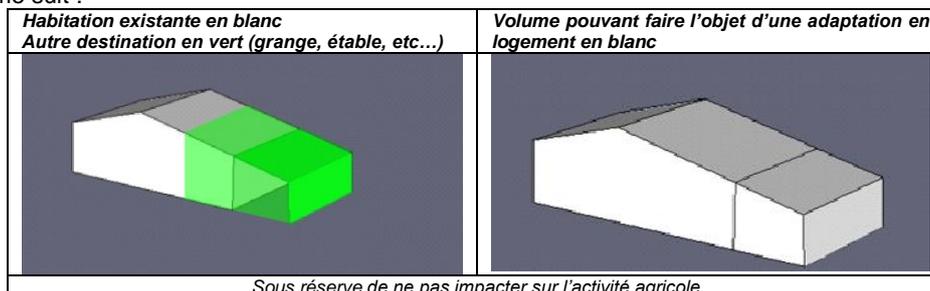
- **extension** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**, admis également en secteur Nbd
- **annexe à l'habitation** (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc.) *en dehors des secteurs*, dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. 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 un espace agricole



## ZONE N

### ***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 :



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

### ***Dispositions spécifiques notamment aux sous-secteurs et trames***

**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** ou des risques, sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser **50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et d'une hauteur maximale de **3m00**

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

#### **Sont admis :**

**Dans le secteur Ns,** les constructions, occupations et utilisations du sol d'intérêt général nécessaires aux activités sportives et loisirs de plein air, à la gestion hydraulique, aux équipements d'infrastructure sous réserve d'une **emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>** et d'une hauteur maximale de **3m00**

**Dans le secteur Nc :** les affouillements, exhaussements, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière tel qu'indiqué dans son arrêté Les travaux et installations d'intérêt général sont admis.

**Dans le secteur Ny,** les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités artisanales sous forme **d'extension** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 150m<sup>2</sup>**, et une **hauteur de 5m00 au faitage maximum**. Les installations et constructions nécessaires aux infrastructures publiques d'intérêt général et à la gestion hydraulique ou des risques sont autorisées.

Les **bâtiments nécessaires à l'exploitation agricoles, neufs ou sous forme d'extension** à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N **excepté dans les secteurs**, , sous réserve que leur **emprise au sol totale ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>** , pour des besoins ponctuels et spécifiques, où l'environnement naturel constitue un facteur de qualité de la filière (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 1,50m de hauteur.

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sous forme d'aménagements et constructions légères sont autorisés en zone N **en dehors du secteur Nbd** de sous réserve de ne pas dépasser **100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappes référencées dans géo risques (georisque.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.**

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<sup>ème</sup>.

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

**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 N**

**En zone inondable couvert par l'emprise du PPRI en vigueur**, le règlement du Plan de Prévention des Risques s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame **Atlas des zones inondables et limite de crue**, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation. Notamment les clôtures devront assurer le libre écoulement des eaux.

**Le long de la canalisation de transport de gaz** qui traverse la commune, les projets devront être compatibles avec les préconisations correspondant à cette canalisation (servitude).

**Dans les zones de risque mouvement de terrain type effondrement** référencée dans géorisque (georisques.gouv.fr), les ouvrages et aménagements pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

Toute construction devra respecter un recul de 6m par rapport au front boisé existant à la date de la demande d'autorisation de façon à permettre l'accès des véhicules de secours en cas de feu de forêt.

#### Résumé

	<b>N</b>	<b>Nbd</b>	<b>Nc</b>	<b>Ns</b>	<b>Ny</b>
<b>Extension habitation</b>	X	X			
<b>Annexe Habitation</b>	X				
<b>Equipement collectif intérêt général</b>	X			X	X
<b>Nécessaire à l'entretien/ la mise en valeur/ la gestion</b>		X			
<b>Sports Loisirs</b>				X	
<b>Artisanat</b>					X
<b>Bâti agricole</b>	X				
<b>Carrière</b>			X		

X autorisé sous conditions

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE 3 – N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

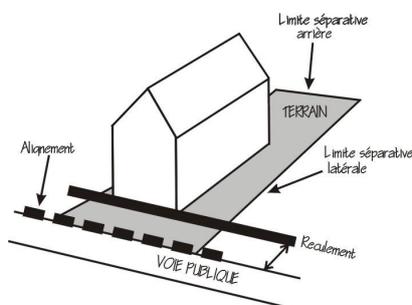
Il n'est pas fixé de règle

# ZONE N

## 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** existant ou futur 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

**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

- **en limite ou**
- **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 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 :

- 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 l'extension et l'aménagement des constructions existantes implantées différemment 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
- Les serres

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

# ZONE N

## 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 **50m<sup>2</sup>**
- en secteur *Ns* l'emprise au sol est limitée à **20m<sup>2</sup>**
- en secteur *Ny* l'emprise au sol est limitée à **150m<sup>2</sup>**

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 **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20 m 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 non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Elles ne dépasseront pas une surface maximale spécifique de 50m<sup>2</sup> et devront se situer à une distance inférieure ou égale à 20m de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

- ***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 80m<sup>2</sup>**, 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 **100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.

### Résumé

Autorisé sous conditions article 2	<i>N</i>	<i>Nbd</i>	<i>Nc</i>	<i>Ns</i>	<i>Ny</i>
Habitation nouvelle					
<i>Extension habitation</i>	<b>30% ES existante limitée à 50m<sup>2</sup></b>	<b>30% ES existante limitée à 50m<sup>2</sup></b>			
<i>Annexe Habitation</i>	<b>50m<sup>2</sup></b>				
<i>Equipement collectif intérêt général</i>	<b>100m<sup>2</sup></b>			<b>100m<sup>2</sup></b>	<b>100m<sup>2</sup></b>
Nécessaire à l'entretien/ la mise en valeur/ la gestion		<b>50m<sup>2</sup></b>			
<i>Sports Loisirs</i>				<b>20m<sup>2</sup></b>	
<i>Artisanat</i>					<b>150m<sup>2</sup></b>
<i>Bâti agricole</i>	<b>80m<sup>2</sup></b>				
<i>Carrière</i>					

# 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** dans la continuité de l'existant s'il s'agit d'une extension latérale
- **annexe à l'habitation** limitée à une hauteur de **3m50 au faitage**
- **bâtiment neuf d'exploitation agricole** limité **une hauteur de 3m00 à l'égout.**
- **en secteur Nbd** la hauteur est limitée à **3m00**
- **en secteur Ns** la hauteur est limitée à **3m00**
- **en secteur Ny** la hauteur est limitée à **5m00**

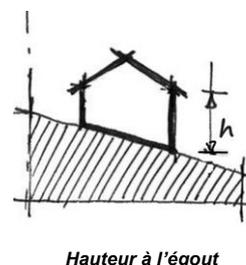
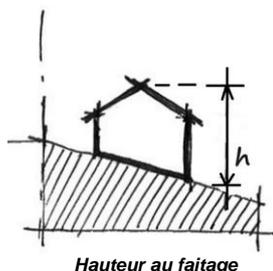
Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- 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

### Résumé

Autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nc	Ns	Ny
Extension habitation	/existant 7m faitage	/existant 7m faitage			
Annexe Habitation	3m50 faitage				
Nécessaire à l'entretien/ la mise en valeur/ la gestion		3m maxi			
Sports Loisirs				3m maxi	
Artisanat					5m maxi
Bâti agricole	3m égout				
Carrière					

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).

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES à usage d'habitation REPEREES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### FACADES

**Les parements** (face extérieure d'un mur)

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

L'enduit sera de couleur blanche.

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront

# ZONE N

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

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

La composition des « pans de bois » doit être respectée.

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

### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres qui sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies doivent être maintenues ou restituées.

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.

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

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

Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85 mètre de large sur 1,10 mètre de haut.

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 et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes et des bâtiments d'intérêt collectif)**

#### **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 doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

Les façades doivent être enduite ( finition de l'enduit lissé ou taloché) non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc.).

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

Les ouvertures seront plus hautes que larges aux étages.

Les ouvertures seront équipées de volets battants bois (non obligatoire pour les baies de passage situées en rez de chaussée). Les volets seront constitués à barres ou barres écharpes ; pas de volets persiennes. De plus les volets roulants sont interdits sur les baies munies de volets battants.

#### **TOITURES**

##### **La couverture.**

Elles sont recouvertes de tuiles à dominante rouge et en pose brouillée.

Les pentes de toits recouverts de tuiles devront être comprises entre 35% et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de petites dimensions (par exemple passage entre deux volumes, extensions, etc...), dans la limite de 30% de la surface de la couverture totale

##### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

#### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect de couleur blanche, non compris les éléments ponctuels (colombages, éléments de charpentes, de pierre, modénatures, petites extensions, etc.)

Éléments ponctuels de pierre : couleur pierre de Bidache, pierre de Mousserole ou brique rouge

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert, RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, le brun marron

# **ZONE N**

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente ou blancs.

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair ou anthracite.

La porte d'entrée doit être de ton foncé (du ton de la charpente ou brun foncé)

Non compris le blanc et l'anthracite, le nombre de couleurs utilisé est limité à 3 (trois).

La couleur de la clôture pourra reprendre celle de la charpente pour la partie grille, les maçonneries seront blanches.

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 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.

## **ANNEXES**

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

## **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 de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres.

- clôtures végétales, ou clôture sous forme de grille / grillage ou grille / grillage doublée d'une haie végétale.

### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

- clôtures végétales éventuellement doublées d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'une haie végétale. Le mur bahut aura une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

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.

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...

**Les haies monos spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes.

## **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,

**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. 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 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. Dans la zone inondable couverte par le PPRI et l'atlas, les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

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 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

#### **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

**Le long des cours d'eau**, les boisements existants sont à préserver sur une largeur de 10,00 mètres à partir des berges dès lors qu'ils existent à la date d'approbation du PLU.

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>.

# **ZONE N**

## 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

#### DESSERTE 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.

#### 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 s'il existe.

Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols et sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur, notamment en terme de faisabilité de système de traitement agréé.

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 :

# ZONE N

- 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.

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 accès seront équipés d'un caniveau grille connecté au réseau pluvial s'il existe.**

### **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.