

COMMUNE DE LAHONCE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAHONCE

PIECE 4 : REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



DATE : SEPTEMBRE 2015 **REF :** 3 14 0122

ARTELIA, L'union de Coteba et Sogreah

COMMUNE DE LAHONCE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAHONCE

PIECE 4.1 : DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



DATE : SEPTEMBRE 2015 **REF :** 3 14 0122

ARTELIA, L'union de Coteba et Sogreah

COMMUNE DE LAHONCE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAHONCE

PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



DATE : SEPTEMBRE 2015 **REF :** 3 14 0122

ARTELIA, L'union de Coteba et Sogreah

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE | 6 |
| ZONE U | 7 |
| ZONE UD | 13 |
| ZONE UY | 19 |
| ZONE UZ | 24 |
| ZONE UZN | 31 |
| ZONES 1AU | 35 |
| ZONE 2AU1 | 42 |
| ZONE A | 43 |
| ZONE N | 47 |

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

L 421-3 et R 421-27 et suivants : Permis de démolir obligatoire

Autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU : les règlements de lotissements, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions des lotissements dont le certificat d'achèvement date de moins de cinq ans, et si elles sont plus restrictives, les dispositions du règlement du lotissement de moins de 10 ans.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U, UD, UY) et des zones à urbaniser (1AU, 1AUY, 1AUZ, 2AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N),

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

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

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L 123.2 b du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

ARTICLE 7 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 8 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Dans les zones d'assainissement collectif, en l'absence de réseau collectif, le dispositif d'assainissement devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 9 : **OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, ordures ménagères, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 13 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1996, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 10 : **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de **surface de plancher**, avec un minimum de deux places par logement ou une par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de **surface de plancher**,

Entrepôt, industrie, artisanat, etc. : une place pour 100 m² de **surface de plancher**.

Si le stationnement ne peut être assuré sur l'unité foncière concernée, une solution peut être trouvée conformément à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

De plus, en cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme (3,30 m pour les Personnes à Mobilité Réduite) ; dédagements : 5 m (4 m pour les stationnements en épi à 45°).

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

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

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels n'est exigée qu'une place par logement.

Pour les opérations de plus de 8 logements, 10 % de stationnements, arrondis au nombre de place supérieur, seront prévus pour les visiteurs.

Stationnement 2 roues : il sera créé au minimum une place de stationnement pour vélo de 1,5 m² par logement.

ARTICLE 11 : RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130 et R.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 12 : CLOTURES

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme,
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Dans les zones U, AU et N du territoire sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération prise par la commune le 24 septembre 2009.

ARTICLE 13 : PISCINES

L'implantation des piscines n'est pas soumise aux dispositions des articles 6 et 7.

Le bâtiment annexe à cette réglementation est soumis aux dispositions du présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE U

La zone U est la zone urbaine à vocation dominante d'habitat assainie en collectif.

Elle est concernée par la zone de danger liée à la canalisation de gaz et le PPRI.

Il est distingué un secteur Ua à l'article U-10 et un secteur Ub à l'article U-2.

ARTICLE U1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article U-2 ci-dessous,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI** dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, dont notamment les besoins de rétention.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En **secteur Ub**, en cas de réalisation d'opérations d'au moins 8 logements, 25% minimum arrondis à l'entier supérieur seront affectés à des logements de type PLUS, PLS ou PSLA.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique identifiée au document graphique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

ARTICLE U3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès direct sur la RD 312 sera interdit. Cependant, l'aménagement d'un accès groupé pourra être envisagé.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation permanente en tout temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

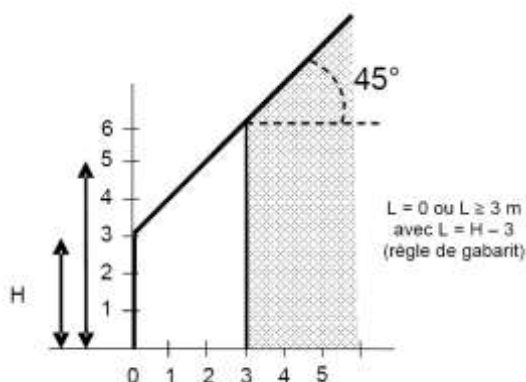
ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement sera de 5 m à partir de l'alignement existant ou de la limite des emplacements réservés si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

ARTICLE U7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés.

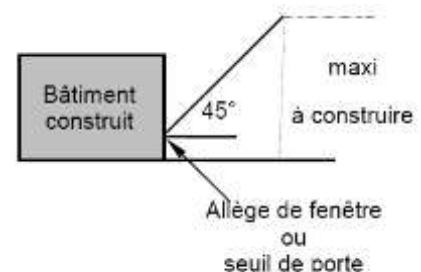
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en limite latérale, la reconstruction surface pour surface pourra être autorisée, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 3 m.

**ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 40% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière est inférieure à 1 000 m²,

- 30% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 1 000 m².

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

Excepté dans le secteur Ua, la hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

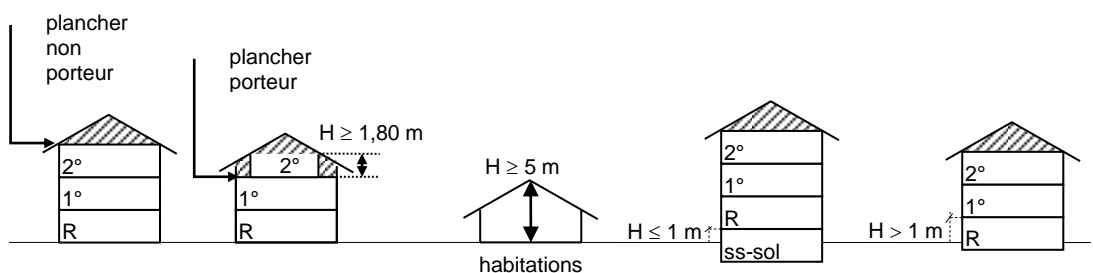
En secteur Ua, la hauteur ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2).

Dans tous les secteurs, peut être autorisé un niveau supplémentaire s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie pour pouvoir réaliser un niveau de parking en sous-sol.

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

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.

Illustration 3 niveaux :



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

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

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

L'autorisation de construction 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.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

Les haies seront composées d'essences locales. Les espèces à proscrire sont le cupressus et le thuya.

L'édification de clôtures en zone inondable est soumise aux dispositions du **PPRI**.

Formes et toitures

La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faitage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40% et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile d'aspect vieilli (tons mêlés). Des exceptions sont possibles pour des éléments de liaison.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal ne se dégage pas.

Détails : murs, boiseries, balcons

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront à battants.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être de ton blanc ou gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants seront peints de la même couleur que les autres boiseries.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

ARTICLE U12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Cf. article 10 du titre I – Dispositions générales.

ARTICLE U13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront obligatoirement être plantées d'essences locales.

Dans les lotissements, les groupes d'habitations et logements collectifs, la superficie des espaces libres à usage non privatif devront représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UD

La zone UD est la zone urbaine à vocation dominante d'habitat assainie en autonome.

Elle est concernée par la zone de danger liée à la canalisation de gaz et le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article U-2 ci-dessous,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique.

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

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique identifiée au document graphique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

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

Tout nouvel accès direct sur la RD 312 sera interdit. Cependant, l'aménagement d'un accès groupé pourra être envisagé.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation permanente en tout temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : dans l'attente de la réalisation du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagements d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

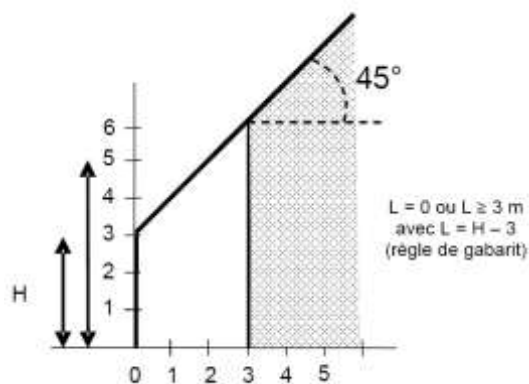
ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement sera de 5 m à partir de l'alignement existant ou de la limite des emplacements réservés si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

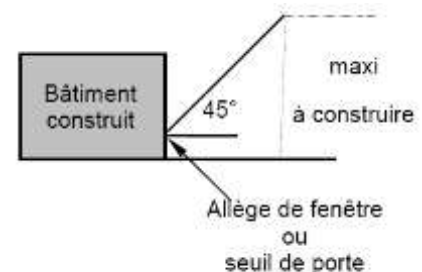
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec minimum de 3 m.

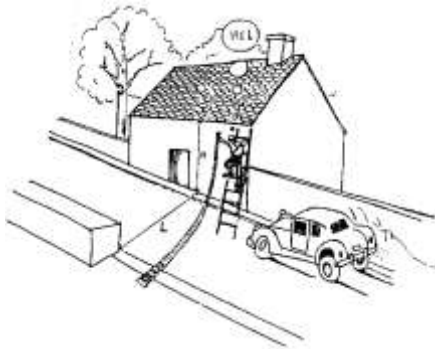
**ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 12% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière est inférieure à 1 000 m²,

- 10% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 1 000 m².

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

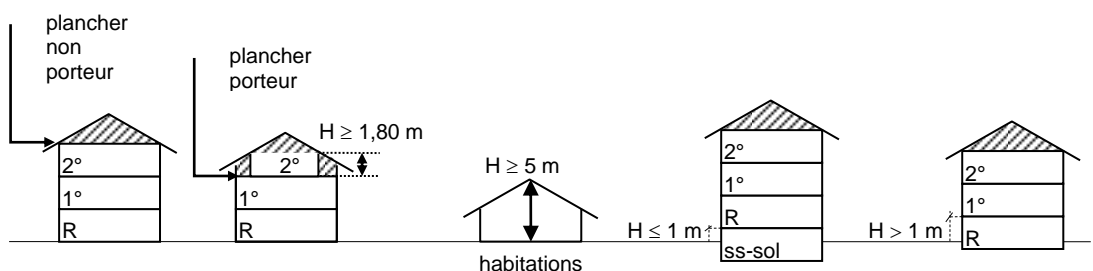
La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

Dans tous les secteurs, peut être autorisé un niveau supplémentaire s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie pour pouvoir réaliser un niveau de parking en sous-sol.

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

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.

Illustration 3 niveaux :



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

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

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

L'autorisation de construction 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.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

Les haies seront composées d'essences locales. Les espèces à proscrire sont le cupressus et le thuya.

L'édification de clôtures en zone inondable est soumise aux dispositions du **PPRI**.

Formes et toitures

La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faitage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40% et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile d'aspect vieilli (tons mêlés). Des exceptions sont possibles pour des éléments de liaison.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal ne se dégage pas.

Détails : murs, boiseries, balcons

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront à battants.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être de ton blanc ou gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants seront peints de la même couleur que les autres boiseries.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Cf. article 10 du titre I – Dispositions générales.

ARTICLE UD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres (espaces hors construction) et les aires de stationnement devront obligatoirement être plantés d'essences locales et traités en espace vert ou paysager.

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UY

La zone UY est une zone à destination d'activités.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques.

Un secteur UAr est distingué aux articles UY-1 et UY-2.

ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UY2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI** dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique.

En **secteur UYar**, les installations classées et toute activité entraînant des nuisances incompatibles avec la proximité des zones d'habitation.

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

Sont admis :

- sauf en secteur UYar, les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations qui sont autorisées,
- sauf en secteur UYar, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone les installations classées pour l'environnement, les travaux, installations et aménagements,
- **en zone UYar**, les locaux sans habitation destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, ne peuvent être admis que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement du terrain.

L'édification des clôtures doit permettre le passage et la manœuvre des engins mécaniques nécessaires à tout entretien ainsi que le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

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

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

ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif n'est pas possible, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente. L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau d'assainissement, est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

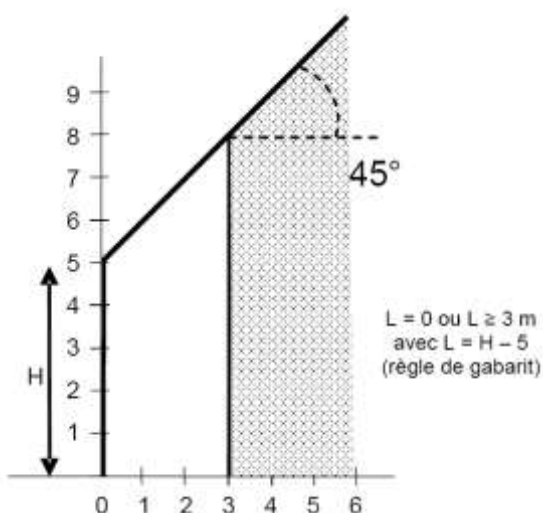
Néant.

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

La marge de reculement sera de 5 m à partir de l'alignement existant ou de la limite des emplacements réservés si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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



Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 m.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

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

pas un espace clos peuvent être autorisés.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en limite latérale, la reconstruction surface pour surface pourra être autorisée, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE UY-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **3 m**.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,60.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 m hors tout mesurés à partir du sol naturel.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération 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.

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

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Toute publicité est interdite, à l'exception des enseignes de raison sociale.

ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Cf. article 10 du titre I – Dispositions générales.

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

ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement devront obligatoirement être plantées d'essences locales.

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

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UZ

La zone correspond au Parc d'Activités de Lahonce et à la ZAC du C.E.F. Bayonne-Mouguerre-Lahonce.

Elle est concernée par la zone de danger liée à la canalisation de gaz.

Il est distingué 3 secteurs UZa, UZb et UZc aux articles 2, 7, 9, 10 et 14.

ARTICLE UZ-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitations et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article UZ-2,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier en **secteurs UZb et UZc**,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- en **secteur UZa**, les dépôts de toute nature (ferraille, déchets, ...) portant atteinte à l'environnement et les stockages et entreposages de produits et de matériaux,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI** dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique.

En outre, pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique identifiée au document graphique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

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

Sont admis :

- les aires de stationnements (de véhicules légers et de transports) sous réserve qu'ils s'intègrent à une construction autorisée sur le secteur, dans le respect des prescriptions de l'article UZ-11, ou fassent l'objet d'un aménagement paysager,

- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction et d'équipements de la zone (assainissement, eau potable,...),
- les autres travaux, installations et aménagements non cités sous réserve d'être compatibles avec la zone et que leur nuisance puisse être admise,
- les clôtures sous réserve qu'elles permettent le passage des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des canaux, fossés, ect et fassent l'objet d'un traitement soigné,
- en **secteur UzC**, sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, après avis du Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Centre Européen de Fret de Bayonne-Mouguerre-Lahonce.

En outre :

- Dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.
- Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique identifiée au document graphique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

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

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

Cet accès doit, pour satisfaire aux exigences de la protection civile, avoir une largeur minimum de 3,50 mètres et ne comporter ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention, doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

La création des voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Toutefois, des voies de gabarit moindre pourront être admises si ces voies sont réservées aux déplacements de véhicules particuliers, à l'exclusion des poids lourds. Dans ce cas, seront admises des voies de 4 mètres de chaussée pour des voies à sens unique, 6 mètres de chaussée et 7,50 mètres d'emprise pour les autres voies.

L'ouverture d'une voie, y compris voie cyclable, voie ou allée piétonne, peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants, suivant les prescriptions de l'Aménageur.

ARTICLE UZ-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions prévues par les règlements sanitaires.

Assainissement – Eaux usées domestiques et eaux usées industrielles :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines en mode séparatif strict au réseau eaux usées de la zone.

Eaux usées domestiques : eaux ménagères et eaux vannes

Ces eaux seront raccordées sans stagnation au réseau public d'eaux usées.

Eaux usées industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique :

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement.

L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un prétraitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

Assainissement – Eaux pluviales :

Tout acquéreur est tenu, sur sa parcelle, de collecter les eaux pluviales des toitures, voiries, parkings, quais,... et plus généralement de tous les espaces imperméabilisés.

Il est également imposé à l'acquéreur de gérer sur sa parcelle et par des dispositifs dits "alternatifs" les eaux de pluie et ce jusqu'à la pluie décennale. Les solutions d'infiltration sont à privilégier.

Une distinction quant au débit de fuite accepté en sortie de parcelle vers les ouvrages publics est apportée en fonction de la taille de la parcelle concernée.

De plus, l'acquéreur est tenu de collecter les eaux de pluie jusqu'à la pluie centennale, par des dispositifs souterrains ou de surface, et de les orienter vers les ouvrages publics de stockage les plus proches, et ce sans débordement sur les parcelles voisines.

Enfin, l'activité de l'acquéreur et le trafic généré pour l'exploitation de son installation peuvent justifier de la mise en place d'un système de dépollution de type décantation ou déshuilage.

Il convient, pour l'application de ces prescriptions, de se référer aux recommandations de l'aménageur en matière de gestion des eaux pluviales (cf. pièce 5.6 annexée au présent PLU). En tout état de cause, le système de gestion des eaux pluviales retenu sera soumis avant le dépôt du permis de construire, à l'approbation express de l'aménageur.

Electricité, téléphone :

Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZ-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les marges de recul des constructions, par rapport aux voies publiques circulées, sont au minimum de 4 mètres. En bordure de voie départementale, cette distance est prise à partir de la limite de zone.

Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de dégagement visuel en vue d'une plus grande sécurité de la circulation sur les voies publiques et notamment aux intersections.

ARTICLE UZ-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les conditions ci-après :

En secteurs UZa et UZb être en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative ou en ordre continu,

En secteur UZc :

- être en ordre continu ou en retrait de $L = H/2$ (h étant la hauteur absolue du bâtiment) avec un minimum de 4 mètres. Les distances inférieures pourraient être admises par l'autorité administrative compétente, sur l'avis de l'Aménageur, pour les travaux, installations et aménagements publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient,
- être en retrait de 4 mètres minimum lorsque cela est admis ou imposé par l'Aménageur, pour des opérations faisant l'objet d'une conception d'ensemble,
- être en conformité d'implantation, pour toute construction, avec les marges particulières de recul, portées au document graphique.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE UZ-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions en vis-à-vis qui comportent des ouvertures destinées à l'éclairage des locaux doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° par rapport au plan horizontal.

ARTICLE UZ-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de l'unité foncière en **secteur UZa**,
- 60 % de l'unité foncière en **secteurs UZb et UZc**.

ARTICLE UZ-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UZa et UZb :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à l'acrotère ou à l'égout, à partir de la cote de sol remblayé et acceptée par l'Aménageur.

En secteur UZc :

La hauteur absolue des constructions, superstructures comprises, ne doit pas excéder 17 mètres comptés à partir de la cote de sol remblayé et acceptée par l'Aménageur.

Dans tous les secteurs, des hauteurs supérieures pourront être admises par l'autorité administrative compétente, si elles sont justifiées par des considérations techniques particulières, avec accord de l'Aménageur.

ARTICLE UZ11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol, y compris les clôtures et portails, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des règles générales sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions pour une bonne intégration générale et pour la qualité du site :

- la volumétrie des bâtiments sera simple et les matériaux seront cohérents pour un même bâtiment,
- les couleurs vives ne seront autorisées que pour souligner les contours volumétriques et certains détails d'architecture,
- pour les matériaux de façade, ceux de toiture et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire,
- les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espace végétal paysager, les friches étant proscrites,

- les clôtures seront traitées en grilles ou grillages implantés sur murette d'une hauteur maximum de 0,40 mètre. Toute clôture implantée dans des espaces destinés à rester naturels (en bordure de canaux notamment) sera accompagnée de végétation arbustive d'aspect naturel et varié. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres,
- les enseignes fixes, lumineuses ou non, seront appliquées sur les façades des constructions, en regard de la voirie publique de desserte interne à la zone et sans saillie. Elles ne pourront dépasser au-dessus des chéneaux de toiture ou des lignes d'acrotères. L'implantation de panneaux publicitaires sur le domaine privé est interdite,
- la réalisation des finitions extérieures des bâtiments doit être assurée au moment de la mise en service des constructions,
- les façades latérales et arrières, les toitures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale,
- les constructions, quelle qu'en soit la destination, ainsi que tous les terrains, doivent être aménagés et entretenus, de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Une attention architecturale particulière portant sur les volumes, sur l'aspect des façades et notamment le paysage offert depuis les routes départementales et depuis l'Adour, est requise sous le contrôle et avec l'aide de l'Aménageur et de ses conseils.

L'édification de clôtures en zone inondable est soumise aux dispositions du PPRI.

ARTICLE UZ-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, des véhicules industriels, doit être assuré en dehors de voies ouvertes à la circulation publique qui sont réservées, en priorité, à la circulation.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- résidences hôtelières et hôtels : une place pour 80 m² de **surface de plancher**, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,
- commerces, bureaux : une place pour 30 m² de **surface de plancher**,
- entrepôts usines: une place pour 300 m² de **surface de plancher**,
- autres constructions : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent comporter un revêtement de sol. Une ou plusieurs places devront être aménagées pour les véhicules des personnes handicapées.

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

ARTICLE UZ-13 : OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations et aménagements paysagers sont imposés à raison de 10 % des unités foncières.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement de véhicules particuliers à l'air libre et pour les espaces libres.

Des plantations d'embellissement, non préjudiciables au fonctionnement du secteur et des déplacements des véhicules et marchandises, peuvent être imposées aux bords de lieux privilégiés tels que l'accès au Parc d'Activités Economiques et au Centre Européen de Fret, les bâtiments administratifs et de service, certaines perspectives à l'initiative de l'Aménageur, autorité technique compétente, dans le but d'une valorisation de l'image générale du secteur.

Les fonds de parcelles doivent être particulièrement soignés et aménagés.

ARTICLE UZ-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UZN

La zone correspond à la zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif du Parc d'Activités de Lahonce.

Elle est concernée par la zone de danger liée à la canalisation de gaz.

ARTICLE UZN-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article AUZ-2.

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

Sont admis :

- les aménagements paysagers de surface y compris des aires de stationnement (véhicules lourds et légers),
- les constructions aux emprises limitées (500 m² d'emprise et 6 m de hauteur absolue), destinées uniquement à des activités et services liés au fonctionnement de l'espace d'activités économiques (point information, pôle services, abris, kiosque pour restauration rapide, ...).

En outre :

- Dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique identifiée au document graphique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

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

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance et la nature du trafic et de la destination des aménagements à desservir.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques pourront être aménagés.

ARTICLE UZN-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions prévues par les règlements sanitaires.

Assainissement – Eaux usées domestiques et eaux usées industrielles :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines en mode séparatif strict au réseau eaux usées de la zone.

Eaux usées domestiques : eaux ménagères et eaux vannes

Ces eaux seront raccordées sans stagnation au réseau public d'eaux usées.

Eaux usées industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique

Sous réserve de leur compatibilité avec les systèmes de collecte et de traitement existant, ces eaux pourront être admises dans le réseau public d'eaux usées, moyennant la signature d'une convention de déversement tripartite, entre l'industriel, le propriétaire et l'exploitant du réseau d'assainissement.

L'autorisation de déversement pourra être subordonnée à une participation financière ainsi qu'à la mise en place d'un prétraitement à la charge de l'auteur du déversement.

Les eaux industrielles non polluées de type eaux de forage, de drainage, de refroidissement, etc. pourront faire l'objet d'une convention de déversement vers le réseau public d'eaux pluviales dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Elles ne devront en aucun cas être rejetées sans autorisation, laquelle autorisation sera conditionnée par la quantité et la qualité des eaux rejetées.

Assainissement – Eaux pluviales :

Tout acquéreur est tenu, sur sa parcelle, de collecter les eaux pluviales des toitures, voiries, parkings, quais,... et plus généralement de tous les espaces imperméabilisés.

Il est également imposé à l'acquéreur de gérer sur sa parcelle et par des dispositifs dits "alternatifs" les eaux de pluie et ce jusqu'à la pluie décennale. Les solutions d'infiltration sont à privilégier.

Une distinction quant au débit de fuite accepté en sortie de parcelle vers les ouvrages publics est apportée en fonction de la taille de la parcelle concernée.

De plus, l'acquéreur est tenu de collecter les eaux de pluie jusqu'à la pluie centennale, par des dispositifs souterrains ou de surface, et de les orienter vers les ouvrages publics de stockage les plus proches, et ce sans débordement sur les parcelles voisines.

Enfin, l'activité de l'acquéreur et le trafic généré pour l'exploitation de son installation peuvent justifier de la mise en place d'un système de dépollution de type décantation ou déshuilage.

Il convient, pour l'application de ces prescriptions, de se référer aux recommandations de l'aménageur en matière de gestion des eaux pluviales (cf. pièce 5.6 annexée au présent PLU). En tout état de cause, le système de gestion des eaux pluviales retenu sera soumis avant le dépôt du permis de construire, à l'approbation express de l'aménageur.

Electricité, téléphone :

Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de transports d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UZN-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions est possible dès l'alignement de la voie ou de son emprise.

ARTICLE UZN-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est possible dès la limite séparative.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE UZN-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UZN-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 500 m².

ARTICLE UZN-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne devra pas être supérieure à 6 mètres comptés à partir de la cote de sol remblayé et acceptée par l'Aménageur.

ARTICLE UZN-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La volumétrie des constructions autorisées sera simple et les matériaux seront homogènes.

L'édification de clôtures en zone inondable est soumise aux dispositions du PPRI.

ARTICLE UZN-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UZN-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers se feront en correspondance avec le plan paysage du site.

Les plantations ne devront pas gêner le fonctionnement hydraulique et hydrologique des bassins, fossés, canaux, et ne pas empêcher le passage des engins effectuant l'entretien des fossés.

ARTICLE UZN-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONES 1AU

La zone 1AU est la zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat.

Il est distingué 5 secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe selon les modalités d'aménagement de la zone, les occupations du sol et les hauteurs permises.

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article 1AU-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, le camping pratiqué isolément,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les golfs.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- sous réserve et de la présence en capacité suffisante de l'ensemble des équipements de desserte (eau potable, électricité, défense incendie, assainissement collectif, ...),
- sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement :
 - en **secteur 1AUa**, sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Cette opération d'aménagement doit contenir un minimum de 400 m² de surface de plancher commerciale ou de services.
 - en **secteur 1AUb**, sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et que celle-ci comporte un minimum de 18 logements par hectare,
 - en **secteur 1AUc**, sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et que celle-ci comporte un minimum de 15 logements par hectare.
En cas de réalisation d'opérations d'au moins 8 logements, 25 % minimum arrondis à l'entier supérieur seront affectés à des logements de type PLUS, PLS ou PSLA,
 - en **secteur 1AUd** : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, chaque opération devant avoir une densité minimale de 12 logements par hectare.

Pour toute opération de 10 logements ou plus, 25% minimum seront affectés à des logements de type PLAI, PLUS, PLS ou PSLA.

Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone et les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

La constructibilité du **secteur 1AUe** est subordonnée à la présence du réseau d'assainissement collectif en limite.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation permanente en tout temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement le cas échéant.

ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Ordures ménagères : les opérations d'aménagement d'ensemble devront comprendre un point de collecte des déchets conforme au mode de collecte local et s'intégrant dans la composition architecturale et paysagère du projet.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue).

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

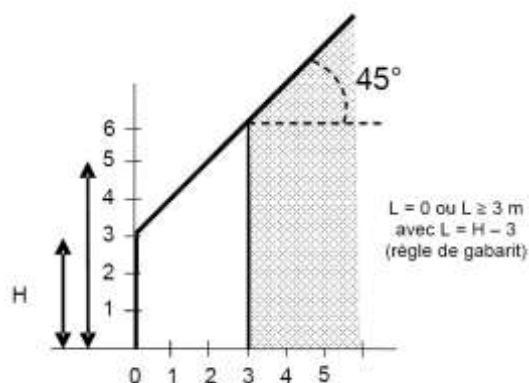
ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de reculement sera de 5 m à partir de l'alignement existant ou de la limite des emplacements réservés si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

En **secteur 1AUc**, la marge de reculement par rapport au chemin de Sallaberry sera de 10 mètres à partir de l'alignement existant.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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



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

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés.

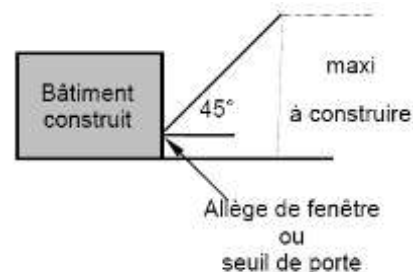
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en limite latérale, la reconstruction surface pour surface pourra être autorisée, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **3 m**.

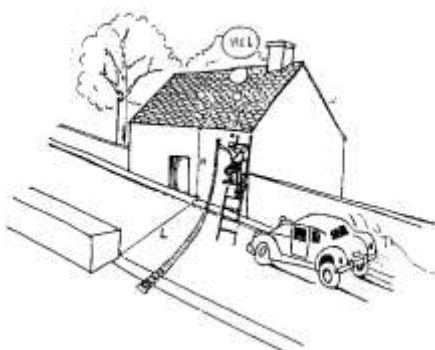


ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 40% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière est inférieure à 1 000 m²,
- 30% de la superficie du terrain lorsque l'unité foncière est supérieure ou égale à 1 000 m².

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans la limite de 4 m supplémentaires pour les pignons implantés à l'alignement.

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- deux niveaux superposés (R + 1) en **secteurs 1AUd et 1AUe**,
- deux niveaux avec combles (R+1+combles) en **secteurs 1AUa et 1AUb**,
- trois niveaux superposés (R + 2) en **secteur 1AUc**.

Dans tous les secteurs, un niveau supplémentaire peut être autorisé s'il est rendu nécessaire par des sujétions particulières dues à la topographie pour pouvoir réaliser un niveau de parking en sous-sol.

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau). Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieure de la sablière est inférieure ou égale à 1,80 m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80 m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

Illustration 2 niveaux :

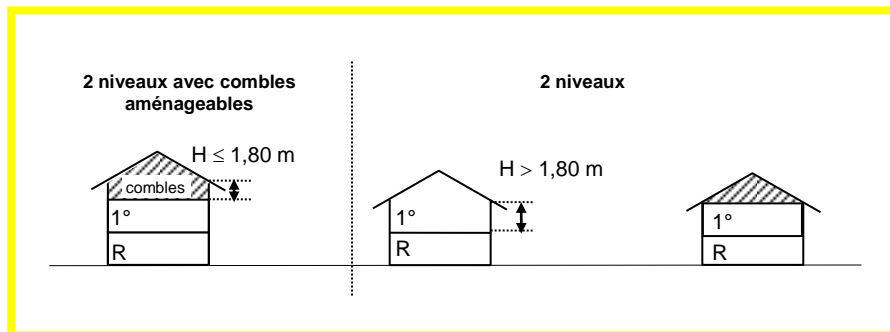
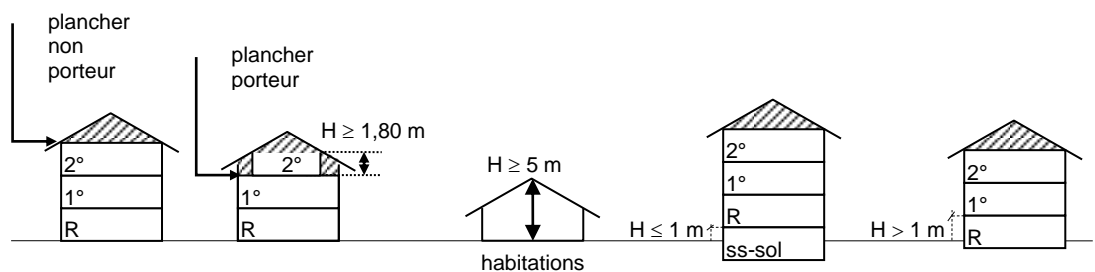
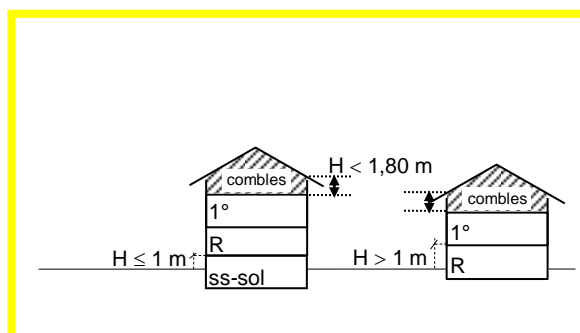


Illustration 3 niveaux :



Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée pour pallier les risques d'inondation.

Illustration sous-sol :



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

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

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composants le paysage, en particulier en bordure des voies.

L'autorisation de construction 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.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,80 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1,80 m.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, pour tenir compte du caractère des lieux avoisinants.

Les haies seront composées d'essences locales. Les espèces à proscrire sont le cupressus et le thuya.

Formes et toitures

La façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.

Le sens du faitage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les toitures auront des pentes comprises entre 35 et 40% et seront constituées de tuiles canal ou assimilées de couleur ton tuile d'aspect vieilli (tons mêlés). Des exceptions sont possibles pour des éléments de liaison.

Les décrochements importants et multiples seront à proscrire, si un corps de bâtiment principal ne se dégage pas.

Les implantations d'annexes pourront se faire nettement en retrait. Dans ce cas, le corps principal ne se dégage pas.

Détails : murs, boiseries, balcons

Les murs seront blancs. Une partie des murs pourra être en pierre.

Les volets des constructions à usage d'habitation seront à battants.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être de ton blanc ou gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants seront peints de la même couleur que les autres boiseries.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie seront autorisées.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

Les lucarnes de toits discrètes pourront être autorisées.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Cf. article 10 du titre I – Dispositions générales.

ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront obligatoirement être plantées d'essences locales.

Les marges de recul devront être traitées en espace paysager sauf au droit des accès aux aires de stationnement.

L'organisation des espaces libres collectifs, ainsi que les plantations à créer ou à préserver devront respecter les principes édictés dans les orientations d'aménagement (pièce 3) le cas échéant.

La préservation des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Toute opération comportant un minimum de 5 lots, devra s'articuler autour des espaces verts existants et comporter au moins 10% du terrain d'assiette en espaces verts collectifs.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 2AU1

L'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2, excepté les ouvrages de service public d'infrastructure.

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

Sont autorisées la réfection et l'adaptation sans changement de destination du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

Sans objet (la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation).

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

Sans objet (la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation).

ZONE A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.

La zone A est concernée par le PPRI.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En outre, toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses et dans le secteur concerné par le risque inondation identifiés au document graphique.

Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, dont notamment les bassins de rétention.

Toute construction est interdite à l'arrière du pied de talus des digues sur une profondeur de 50 m.

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

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole,
- Les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- Les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 m maximum, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),
- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone,
- Dans le secteur concerné par le risque inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières figurant dans le PPRI.

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

Sans objet.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

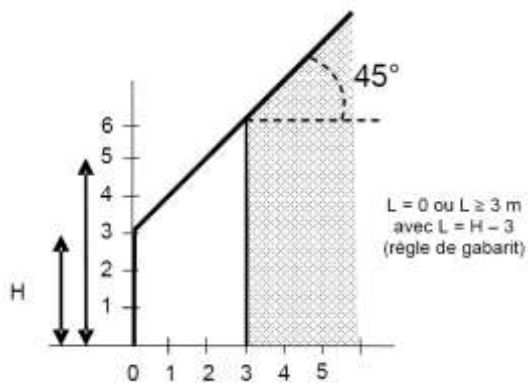
Sans objet.

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

La marge de reculement sera de 5 m à partir de l'alignement existant ou de la limite des emplacements réservés si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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



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

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

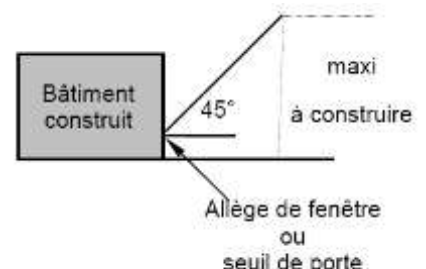
Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en limite latérale, la reconstruction surface pour surface pourra être autorisée, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

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



Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **3 m**.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau ou la partie du niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en-dessous du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parking en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

L'autorisation de construire, de lotir et l'édification d'une clôture peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur 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.

Formes et toitures

- Pour les constructions d'habitation :
 - la façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est,
 - le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment et de préférence parallèle aux courbes de niveau du terrain,
 - la toiture dont la pente est comprise entre 35 et 40 %, sera de couleur ton tuile d'aspect vieilli (tons mêlés) pour les constructions à usage d'habitation. Des exceptions sont possibles pour des éléments de liaison.

- Pour les bâtiments à usage agricole, la plaque "grandes ondes" de ton à dominante rouge est tolérée, il n'est pas fixé de pente.

Détails : murs, boiseries, balcons

- Pour les constructions d'habitation : les murs seront blancs. Les volets des constructions à usage d'habitation seront à battants.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être de tons blanc ou gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants seront peints de la même couleur que les autres boiseries.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Cf. article 10 du titre I – Dispositions générales.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

Il est distingué :

- un secteur Nc à l'article 1,
- un secteur Nf à l'article 2.

La zone N est concernée par la zone de danger liée à la canalisation de gaz et le Plan de Prévention des Risques Inondation.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles à destination :

- d'habitation,
- d'hébergement hôtelier,
- industrielle, d'artisanat, de commerces et de bureaux sauf celles qui sont visées à l'article N-2,
- d'entrepôt,

Sont interdits :

- excepté dans le **secteur Nc**, les carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI** dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, dont notamment les bassins de rétention.

En outre, mais excepté dans le secteur Nf, toute construction est interdite à l'arrière du pied de talus des digues sur une profondeur de 50 m.

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

Sont autorisées pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU :

- la réfection et l'adaptation, le changement de destination,
- l'extension dans la limite de 30 m² de **surface de plancher**,
- les annexes des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 50 m² de SHOB (non applicable aux piscines).

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

Dans le **secteur Nf** est autorisée la construction de bâtiments liés à l'activité touristique fluviale sans création de logement ou d'accueil hôtelier.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique identifiée au document graphique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

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

Tout nouvel accès direct sur la RD312 et la RD261 sera interdit. Cependant, l'aménagement d'un accès groupé pourra être envisagé.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation permanente en tout temps des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La filière d'assainissement autonome sera justifiée par la fourniture des éléments techniques relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

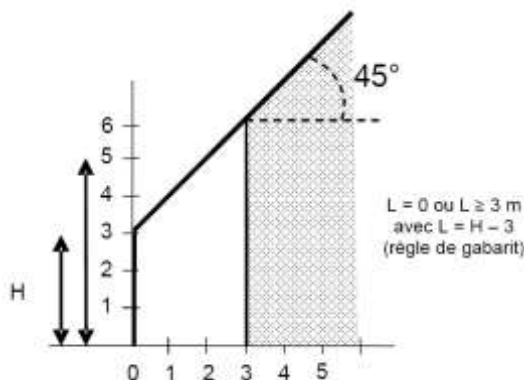
Sans objet.

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

La marge de reculement sera de 5 m à partir de l'alignement existant ou de la limite des emplacements réservés si la voie à plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si elle contribue à un meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



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

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m au moins des limites.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés.

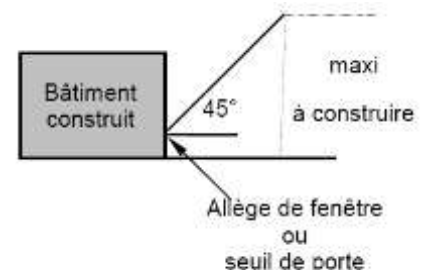
Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées en limite latérale, la reconstruction surface pour surface pourra être autorisée, si elle ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

De part et d'autre des cours d'eau, il est demandé un recul de 5 m des constructions et installations mesurés depuis le haut de talus de la berge.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **3 m**.



ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture. Le niveau ou la partie du niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en-dessous du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. L'accès au parking en sous-sol n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur du faîtage des murs pignons sera au minimum de 5 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction ou division en vue de l'implantation de bâtiments doit prendre en compte la sauvegarde des éléments topographiques et végétaux composant le paysage, en particulier en bordure des voies.

L'autorisation de construire, de lotir et l'édification d'une clôture peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur 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.

Formes et toitures

- Pour les constructions d'habitation :
 - la façade principale en pignon sera, de préférence, orientée vers l'est.
 - le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment et de préférence parallèle aux courbes de niveau du terrain.
 - la toiture dont la pente est comprise entre 35 et 40 %, sera de couleur ton tuile d'aspect vieilli (tons mêlés) pour les constructions à usage d'habitation. Des exceptions sont possibles pour des éléments de liaison.
- Pour les bâtiments de la zone Nf ou à usage agricole, la plaque "grandes ondes" de ton à dominante rouge est tolérée, il n'est pas fixé de pente.

Détails : murs, boiseries, balcons

- Pour les constructions d'habitation : les murs seront blancs. Les volets des constructions à usage d'habitation seront à battants.

Les fenêtres auront une forme rectangulaire plus haute que large ; les boiseries extérieures seront peintes d'une seule couleur : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, et pas seulement teintées. Les encadrements de fenêtres pourront être de ton blanc ou gris clair. Les baies vitrées et volets roulants pourront être admis sur une partie des ouvertures de chaque façade. Dans ce cas, les volets roulants seront peints de la même couleur que les autres boiseries.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Cf. article 10 du titre I – Dispositions générales.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.