

P.L.U.



Plan Local d'Urbanisme

USTARITZ

4

Règlement

Dossier d'Arrêt et d'Enquête Publique

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Débat complémentaire P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	Débat complémentaire P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
26/06/2014	30/04/2015	31/03/2016	01/01/2017	10/03/2018			
						 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue	

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UA	10
Chapitre 2 ZONE UB	16
Chapitre 3 ZONE UC	24
Chapitre 4 ZONE UE	32
Chapitre 5 ZONE UY	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU	44
Chapitre 2 ZONE 2AU	51
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 ZONE A	54
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1 ZONE N	59

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.

**Intitulé P.L.U.
CARACTERE DE LA ZONE**

<i>Art</i>	
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
6	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
15	Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont **les constructions, à destination de :**

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **les équipements collectifs**

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

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

Liste non exhaustive.

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

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

4 - LES HABITATIONS -

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

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

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

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

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

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

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

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

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

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

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

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

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

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

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

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

7-4 - Articles 6 et 7 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques, et par rapport au x limites séparatives :

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

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

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

8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que installation technique, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, installations techniques peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone, à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

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

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

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

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

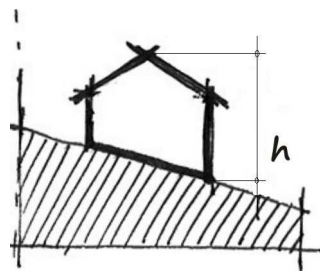
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation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

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

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

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



13 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

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

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

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

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

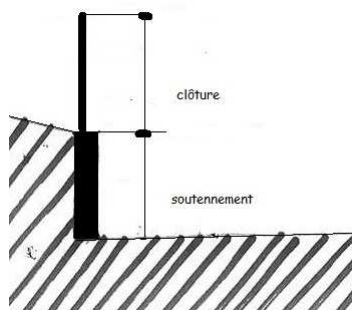


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

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

14- Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

De même, l'autorisation de lotir 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 l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect 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.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Une trame identifie le **risque inondation** (« zone inondable crue de juillet 2014 » non couvert par un P.P.R.I.). En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au PPRI si il existe.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être constructibles, à partir de la production de 4 logements nouveaux il est demandé de réaliser un minimum de **logement locatif social LLS** selon le tableau ci-dessous.

LLS	
Nombre de logements créés	%
4 à 10	35
10 à 16	40
Plus de 16	50

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

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²..
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement
- Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

Zone UA

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

Accès

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

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

Voirie

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser
- L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre le pétitionnaire et les gestionnaires du réseau sera établie.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

En zone UA, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.
- Lorsqu'un bâtiment est implanté dans la bande de recul, une implantation différente pourra être autorisée en continuité de celui-ci pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général

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

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1m au moins de la limite séparative. En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00 mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle,

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 13,00 mètres au faitage

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

- dans la limite de 4,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 13m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

1 - LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES (type basque, neo basque, maisons de maitre)

Règles générales

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées

Maçonnerie, Façades

La maçonnerie de moellon doit être enduite. Les murs seront de couleur blanche ; le ton ocre pourra être autorisé pour les maisons de caractère.

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

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

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

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera blanc.

la couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile canal) doit être respecté, ou restauré. Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

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

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Règles générales

Les volumes doivent respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Couverture.

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, sur le bâtiment principal doivent être comprises entre 30 et 40%;

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Couleurs

Les façades enduites des constructions neuves principales à usage d'habitation doivent être majoritairement blanches.

Les éléments de charpente, colombages doivent être peints essentiellement en rouge basque, vert foncé.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) blanches ou gris clair

Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)

Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011 vert 6005

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures le long des voies : en dehors des murs pleins, est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue

Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins enduits
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.
 - Sur les rues dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.
 - La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres excepté pour les murs pleins limités à 1m50

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,30 mètre.

Dans ce cas, il pourra être demandé de traiter l'aspect de la clôture située au-dessus de 1,30 mètre d'une manière différente (grille, peinture, etc.)

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Ouvrages techniques apparents

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

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

Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées en matière 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 est calculé par application des normes ci-après :

Habitations: Une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement, Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés (non comptés les logements locatifs sociaux) à partir du 3eme logement (*un logement existant, un second créé : pas de places demandées, un troisième créé, application de la règle sur ce logement, soit une place pour 80m² avec minimum de deux places par logement*)

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

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

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

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

Zone UA

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les places de stationnement doivent se situer sur l'unité foncière
- Places visiteurs :: prévoir 1 place visiteur pour 3 places de stationnement créées ;
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Spatialisation des places : pour les constructions neuves à usage d'habitation de plus de 4 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- Soit en rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment,
- Soit en sous-sol
- Soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Une trame identifie le **risque inondation** (« zone inondable crue de juillet 2014 » non couvert par un P.P.R.I.).

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au PPRI si il existe.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être constructibles, à partir de la production de 4 logements nouveaux il est demandé de réaliser un minimum de **logement locatif social LLS** selon le tableau ci-dessous.

LLS	
Nombre de logements créés	%
4 à 10	35
10 à 16	40
Plus de 16	50

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

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m². Cependant les abris de jardin, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies.
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement
- Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

ACCES

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

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

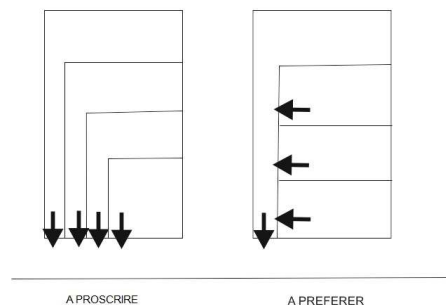
VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur de 60m maximum et/ou pour la desserte d'au plus quatre lots. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser
- L'aménagement des voies nouvellement créées doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Les voiries publiques et les voies privées nouvellement créées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes,
- si elles sont à sens unique, avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapau ».



ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre le pétitionnaire et les gestionnaires (exploitant - commune) du réseau sera établie.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

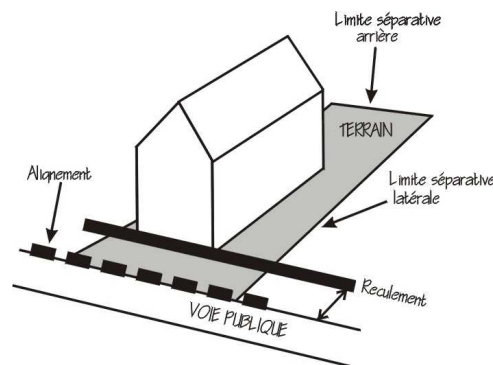
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

En **zone UB**, le long des voies et espaces publics ou collectifs, la marge de recul des constructions nouvelles est d'au moins **3,00 mètres à partir de l'alignement** (limite de propriété sur la voie ou l'espace collectif) ou à **l'alignement**



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

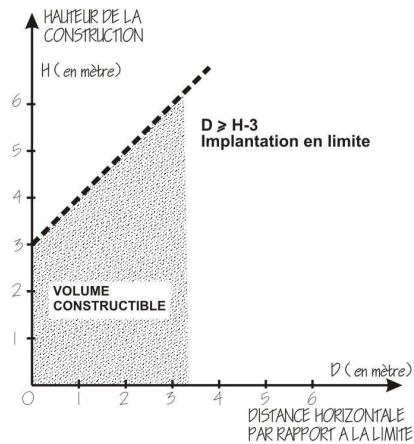
- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.
- Lorsqu'un bâtiment est implanté dans la bande de recul, une implantation différente pourra être autorisée en continuité de celui-ci pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire.
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général

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

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 2 m au moins de la limite séparative. En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

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



La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00 mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En dehors des annexes, deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre **au moins égale à 5,00 mètres**, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

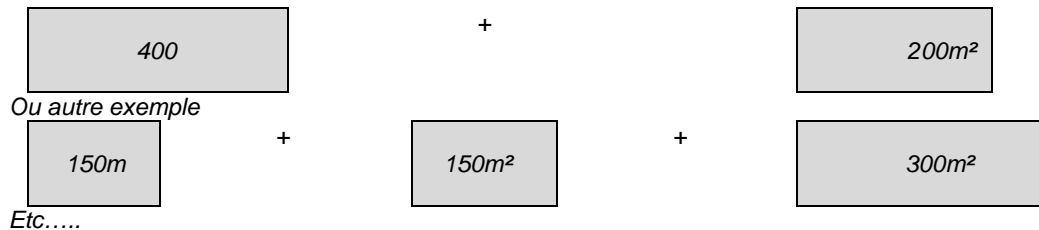
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder : **35 %**
La longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser: **28,00 mètres**.

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 250m²**

Illustration de la règle :

Une parcelle permet la réalisation de 600m² d'emprise au sol. Ils ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant

Chaque bâtiment doit faire au maximum 400m² d'emprise au sol



ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 10,00 mètres au faitage

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

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 10m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

Dispositions particulières

- Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

1 - LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES (type basque, neo basque, maisons de maître):

Règles générales

La démolition totale ou partielle de constructions anciennes repérées comme « immeubles protégés » au plan, pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques et de maintien du patrimoine paysager (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées

Maçonnerie, Façades

La maçonnerie de moellon doit être enduite. Les murs seront de couleur blanche ; le ton ocre pourra être autorisé pour les maisons de caractère.

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

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

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

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera blanc

Couverture.

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile canal) doit être respecté, ou restauré. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural. Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

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

Menuiseries.

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**Règles générales**

Les volumes doivent respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Couverture.

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, sur le bâtiment principal doivent être comprises entre 30 et 40%;

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Couleurs

Les façades enduites des constructions neuves principales à usage d'habitation doivent être majoritairement blanches.

Les éléments de charpente, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque, vert foncé.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) blanches ou gris clair

Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)

Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011 vert 6005

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures le long des voies : en dehors des murs pleins, est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue

Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins enduits
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.
 - Sur les rues dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.
 - La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres excepté pour les murs pleins limités à 1m50

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,30 mètre.

Dans ce cas, il pourra être demandé de traiter l'aspect de la clôture située au-dessus de 1,30 mètre d'une manière différente (grille, peinture, etc.)

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Ouvrages techniques apparents

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

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

Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

REGLE GENERALE

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 est calculé par application des normes ci-après :

Habitations : Une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

NOTA : en UB pas d'exonération de places de stationnement quand division de logements existants en plusieurs

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les places de stationnement doivent se situer sur l'unité foncière
- Places visiteurs :: prévoir 1 place visiteur pour 3 places de stationnement créées ;
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Spatialisation des places : pour les constructions neuves à usage d'habitation de plus de 4 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- Soit en rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment,
- Soit en sous-sol
- Soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La superficie des espaces perméables doit représenter au moins **30 % de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU** en unités et non en petits bouts morcelés

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC comprend un **secteur UCa** : en assainissement autonome à la date d'approbation du PLU

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être constructibles, à partir de la production de 4 logements nouveaux il est demandé de réaliser un minimum de **logement locatif social LLS** selon le tableau ci-dessous.

LLS	
Nombre de logements créés	%
4 à 10	35
10 à 16	40
Plus de 16	50

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

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement
- Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

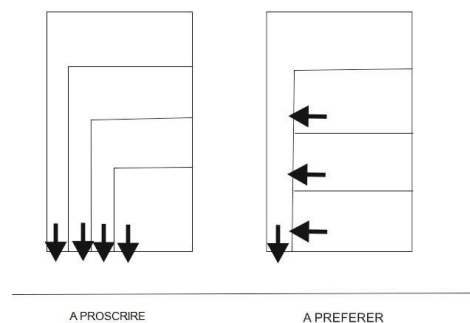
VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur de 60m maximum et/ou pour la desserte d'au plus quatre lots. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser
- L'aménagement des voies nouvellement créées doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Les voiries publiques et les voies privées nouvellement créées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes,
- si elles sont à sens unique, avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

Dans le **secteur UCa**, si le réseau n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, en secteur UCa, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant est conforme. Le **changement de destination** ne peut être autorisé que dans les conditions suivantes :

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

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau sera établie.

3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

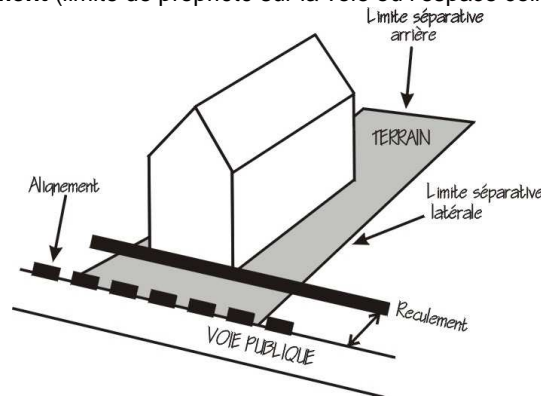
ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Le long des voies et espaces publics ou collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins **5,00 mètres à partir de l'alignement** (limite de propriété sur la voie ou l'espace collectif).



Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement de voie est prévu sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 5,00 mètres du futur alignement.

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

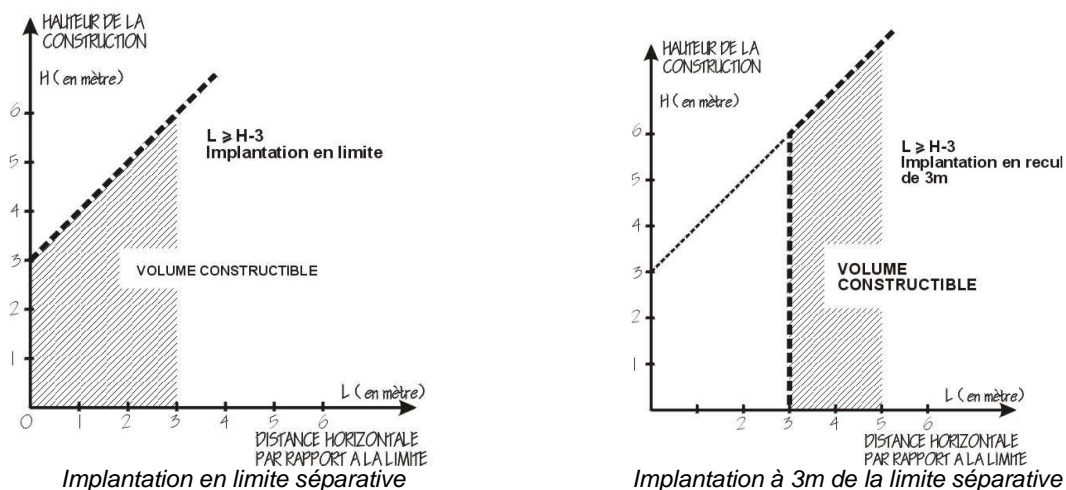
- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,

- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.
- Lorsqu'un bâtiment est implanté *dans la bande de recul*, une implantation différente pourra être autorisée en continuité de celui-ci pour l'extension et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sans création de logement supplémentaire.
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

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

Les constructions (**hors annexes**) sont implantées **en limites ou à 3,00 mètres** au moins des limites.



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

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

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur

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

ARTICLE UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

La distance minimale entre deux constructions est de **8 mètres**, afin d'éviter visuellement les effets de « barres » même dans le cas où elles seraient reliées par des éléments architecturaux tels que galerie couverte, poutres etc...

La distance minimale entre deux constructions n'est pas réglementée pour les annexes.

Toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir des limites séparatives à condition que la saillie n'excède pas 0,80 mètre.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

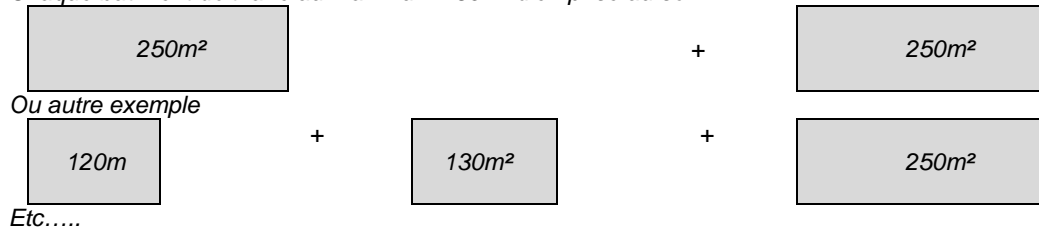
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder : **35 %**
La longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : **28,00 mètres**.

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 250m²**

Illustration de la règle :

Une parcelle permet la réalisation de 500m² d'emprise au sol. Ils ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant

Chaque bâtiment doit faire au maximum 250m² d'emprise au sol



ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder **7.00 mètres au faitage**

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

- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 7m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dispositions particulières

- si la pente du terrain naturel au droit de la construction est supérieure à 15% il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire de 1m
- dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES (type basque, neo basque, maisons de maître):

Règles générales

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées

Maçonnerie, Façades

La maçonnerie de moellon doit être enduite. Les murs seront de couleur blanche ; le ton ocre pourra être autorisé pour les maisons de caractère.

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

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

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

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc

la couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile canal) doit être respecté, ou restauré. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural. Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

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

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Règles générales

Les volumes doivent respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

la couverture,

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, sur le bâtiment principal doivent être comprises entre 30 et 40%;

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Couleurs

Les façades enduites des constructions neuves principales à usage d'habitation doivent être majoritairement blanches. Les éléments de charpente, colombages doivent être peints essentiellement en rouge basque, vert foncé ; le bleu pourra être admis éventuellement.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) blanches ou gris clair

Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)

Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011 vert 6005

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures,

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures le long des voies : en dehors des murs pleins, est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue

Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins enduits
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.
 - Sur les rues dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.
 - La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres excepté pour les murs pleins limités à 1m50

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,30 mètre.

Dans ce cas, il pourra être demandé de traiter l'aspect de la clôture située au-dessus de 1,30 mètre d'une manière différente (grille, peinture, etc.)

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Ouvrages techniques apparents

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

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

Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel.

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Article soumis à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

REGLE GENERALE

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 est calculé par application des normes ci-après :

Habitations: Une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés (non compté les logements locatifs sociaux) au-delà de 3 logements

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les places de stationnement doivent se situer sur l'unité foncière
- Places visiteurs :: prévoir 1 place visiteur pour 3 places de stationnement créées ;
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Spatialisation des places : pour les constructions neuves à usage d'habitation de plus de 4 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- Soit en rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment,
- Soit en sous-sol
- Soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

La superficie des espaces perméables doit représenter **au moins 35%** de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU en unités et non en petits bouts morcelés

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.

Des plantations peuvent être imposées sur les parcs de stationnement à l'air libre : 1 arbre pour 4 places à partir de 10 places arrondi au nombre supérieur

Les espaces boisés classés (E.B.C.) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les arbres supprimés. Ces replantations doivent avoir une hauteur minimale de 1m50

ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation**, excepté celles autorisées à l'article 2
- **hébergement hôtelier**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Sur les emprises concernées par la trame relative à **la protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages à usage collectif et les installations d'intérêt général, et leurs annexes, liés aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, culturels, sportifs et administratifs.
- les constructions à usage **d'habitation**, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées, dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière et situé dans le volume des constructions autorisées.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont autorisées aux conditions suivantes:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, , dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les garages, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m². Cependant les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies
- les annexes telles que les locaux abris de jardins, containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement
- Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

ACCES

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

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur de 60m maximum et/ou pour la desserte d'au plus quatre lots. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser
- L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Les voiries publiques et les voies privées nouvellement créées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes,
- si elles sont à sens unique, avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau sera établie.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

La marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5,00 mètres à partir de l'alignement (limite de propriété sur la voie ou l'espace collectif) ou à l'alignement

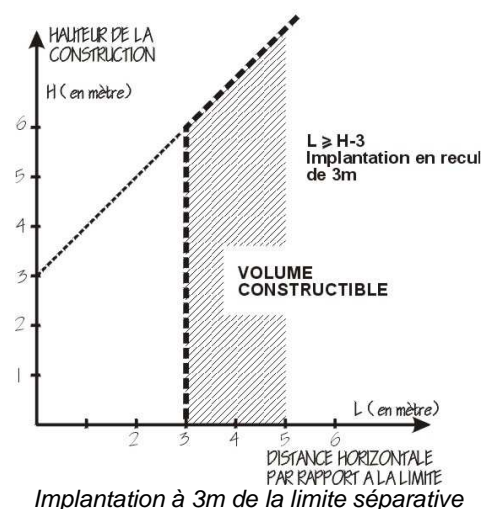
Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée:

- si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol), dans ce cas la marge de reculement peut être réduite à 3,00 mètres.
- si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, dans ce cas les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à plus de 3,00m de l'alignement suivant les configurations des lieux..
- Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments. peut-être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.
- Pour les abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, qui peuvent être implantés dans la marge de recul.
- Pour les constructions d'intérêt général

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

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



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

- a. Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul des limites.
- b. Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées à indifféremment en limite ou en recul des limites.
- c. pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions techniques le nécessitent.
- d. pour les constructions ou travaux d'ouvrages rendus nécessaires par des dispositions réglementaires pour la desserte des locaux

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

ARTICLE UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions –

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder

- 15,00 mètres au faitage,

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

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 15m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

Dispositions particulières

- Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES (type basque, neo basque, maisons de maître):

Règles générales

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées

Maçonnerie, Façades

La maçonnerie de moellon doit être enduite. Les murs seront de couleur blanche ; le ton ocre pourra être autorisé pour les maisons de caractère.

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

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

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

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc

la couverture,

La pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile canal) doit être respecté, ou restauré. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural. Les toitures de tuiles canal seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

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

Les menuiseries,

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux.

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Règles générales

Les volumes doivent respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

la couverture,

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, sur le bâtiment principal doivent être comprises entre 30 et 40%;

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Couleurs

Les façades enduites des constructions neuves principales à usage d'habitation doivent être majoritairement blanches.

Les éléments de charpente, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque, vert foncé ; le bleu pourra être admis éventuellement.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) blanches ou gris clair

Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)

Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011 vert 6005

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures,

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures le long des voies : en dehors des murs pleins, est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue

Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins enduits
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

- Sur les rues dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.
- La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres excepté pour les murs pleins limités à 1m50

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,30 mètre.

Dans ce cas, il pourra être demandé de traiter l'aspect de la clôture située au-dessus de 1,30 mètre d'une manière différente (grille, peinture, etc.)

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Ouvrages techniques apparents

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

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

Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière 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.

Pour les équipements de santé le stationnement des Véhicules des occupants et usagers doit être assuré sur l'unité foncière de l'opération concernée.

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

Habitations, hôtels et résidences hôtelières ou de tourisme: Une place pour 60 m² de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement ou 1 place par chambre pour les hôtels, arrondi au chiffre supérieur

Commerces, bureaux : Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Équipements collectifs autres que les équipements de santé : une place pour 50 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

1 - La superficie des espaces perméables doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

2 - Des plantations peuvent être imposée sur les parcs de stationnement à l'air libre.

3 - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur le terrain ou à proximité.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Dans la zone on distingue le **secteur UYa**. : en assainissement autonome à la date d'approbation du PLU

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation**, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité
- **exploitation agricole ou forestière**
- **hôtellerie**

Une trame identifie le **risque inondation** (« zone inondable crue de juillet 2014 » non couvert par un P.P.R.I.).

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au PPRI si il existe.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage.
- les constructions à usage **d'habitation**, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées, dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière et situé dans le volume des constructions autorisées.

Les surfaces des commerces ne doivent pas dépasser **250m²**.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont autorisées aux conditions suivantes:

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les garages n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m². Cependant les abris de jardin, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies
- les annexes telles que les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement
- Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

ACCES

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

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

VOIRIE

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur de 60m maximum et/ou pour la desserte d'au plus quatre lots. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser

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

Les camions doivent pouvoir faire demi-tour en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau -

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

Assainissement -

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

Dans le **secteur UYa**, si le réseau n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols.

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre le pétitionnaire et les gestionnaires du réseau sera établie.

Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

Un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet dans les EP sera exigé à partir d'une surface de stationnement et de circulation supérieure à 250m² ou 10 places d'un seul tenant

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

REGLE GENERALE

Le long des voies et espaces publics ou collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5,00m à partir de l'alignement (ou limite de propriété sur la voie ou l'espace collectif).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement de voie est prévu sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 m du futur alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée,

- si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, dans ce cas les constructions peuvent être à l'alignement.
- Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement ; dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s). sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus.
- Pour les constructions d'intérêt général

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

REGLE GENERALE

Implantation minimale à 5m minimum

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être admise

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées sur limites ou à distance suivant les contraintes techniques,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE UY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

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

ZONE UY

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 de la voie.

La hauteur d'une construction ne peut excéder **8 m mesurés du sol naturel** . au faitage maximale

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

Une hauteur supérieure est admise pour l'extension d'une construction plus élevées que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, ou de sécurité notamment pour les clôtures situées en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,80m.

Les ouvrages techniques apparents:

- Les dépôts de matériaux, stockages, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visible possible de l'espace publique.
- La pose des antennes paraboliques, des capteurs solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa disposition et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière 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.

Il doit être prévu **une place par tranche de 100 m² de plancher**.

Pour les bureaux : 1 place pour 30 m² de plancher

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

La superficie des espaces libres représente au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

Elle comprend un **secteur 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf**, en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être constructibles le projet doit porter sur l'ensemble de la zone :

- **les unités foncières** devront avoir une **densité minimale (à +/-10%) de :**
 - **secteur 1AUa : 40logts/ha soit +/- 28logements**
 - **Secteur 1AUb : 40logts/ha soit +/- 30logements**
 - **Secteur 1AUc : 40logts/ha soit +/- 73**
 - **Secteur 1AUd : 20 à 30logts/ha soit entre 6 et 10 logements**
 - **Secteur 1AUe : 40logts/ha soit +/- 40logements**
 - **Secteur 1AUf : 40logts/ha soit +/- 14 logements**
- le terrain couvert par une **orientation d'aménagement et de programmation** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière (document 03 du dossier de PLU)..
- il est demandé la production minimale de LLS logements locatifs sociaux selon la répartition suivante :
 - **secteur 1AUa : 70%**
 - **secteur 1AUb : 80%**
 - **secteur 1AUc : 80% et 20% en accession sociale type psia**
 - **secteur 1AUd : 100%**
 - **secteur 1AUe : 80%**
 - **secteur 1AUf : 100%**

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

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m². Cependant les abris de jardin, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies telles que défini sur les plans de zonage graphique.
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement
- Les petites constructions d'intérêt général (transformateurs par exemple)

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

Zone 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

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

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que sur une longueur de 60m maximum et/ou pour la desserte d'au plus quatre lots. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser
- L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Les voiries publiques et les voies privées nouvellement créées destinées à rester ouvertes à la circulation du public doivent avoir :

- si elles sont à double sens, avec une chaussée de largeur minimale 5m50 et un trottoir aux normes,
- si elles sont à sens unique, avec une chaussée de largeur minimale de 3m et un trottoir aux normes.

Les liaisons douces piétonnes indiquées dans les OAP devront avoir une largeur minimale de 2m00

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

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

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau sera établie.

3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

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

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

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

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

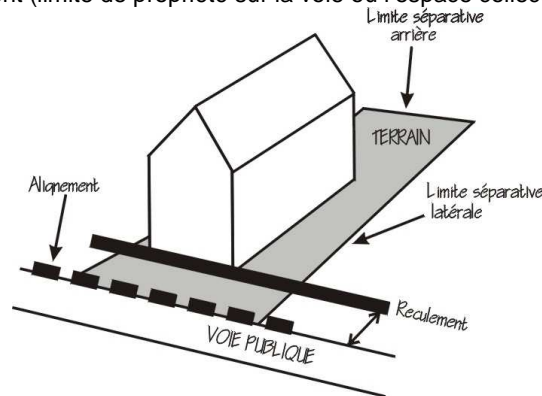
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Le long des voies et espaces publics ou collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5,00 mètres à partir de l'alignement (limite de propriété sur la voie ou l'espace collectif).



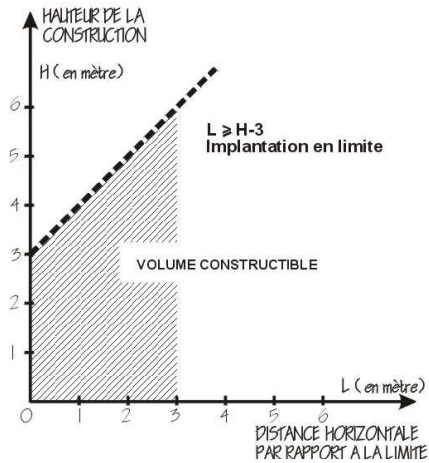
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour être compatible avec les orientations d'aménagements telles que définies dans la *pièce 03 du dossier de PLU*
- Pour les constructions d'intérêt général

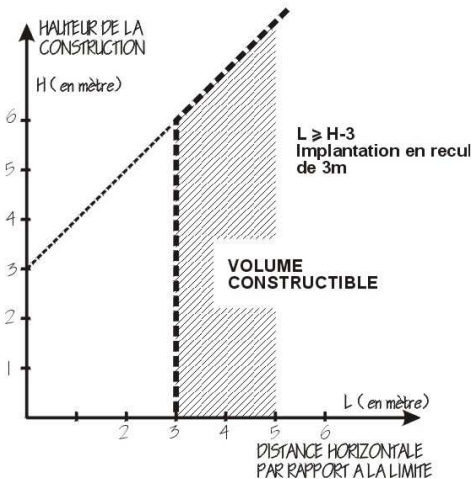
ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

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

Les constructions (**hors annexes**) sont implantées **en limites ou à 3,00 mètres** au moins des limites.



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

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

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour être compatible avec les orientations d'aménagements telles que définies dans la *pièce 03 du dossier de PLU*

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00 mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimale entre deux constructions est de **5 mètres**, afin d'éviter visuellement les effets de « barres » même dans le cas où elles seraient reliées par des éléments architecturaux tels que galerie couverte, poutres etc...

La distance minimale entre deux constructions n'est pas réglementée pour les annexes.

Toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir des limites séparatives à condition que la saillie n'excède pas 0,80 mètre.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

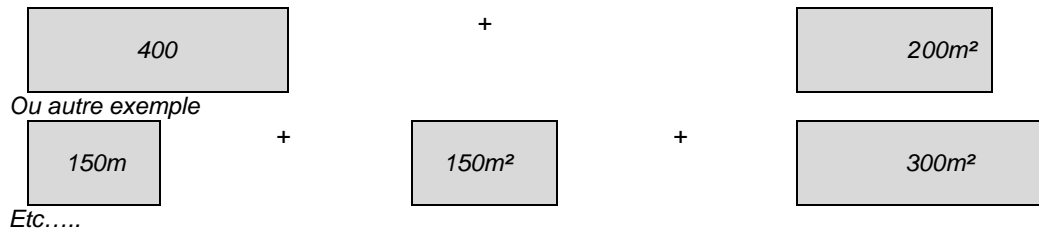
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder : **25 %**
La longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser: **28,00 mètres.**

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 400m**

Illustration de la règle :

Une parcelle permet la réalisation de 600m² d'emprise au sol. Ils ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant

Chaque bâtiment doit faire au maximum 400m² d'emprise au sol



ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 10,00 mètres au faitage

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

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

Dispositions particulières

- Pour l'application aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une longueur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec maximum de 15 mètres.
- Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

Règles générales

Les volumes doivent respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

la couverture,

Les toitures seront recouvertes en tuiles de terre cuite.

Les pentes de toits en tuiles canal ou assimilées, sur le bâtiment principal doivent être comprises entre 30 et 40%;

Les toitures comporteront 2 pentes minimum et des avant-toits.

Tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Couleurs

Les façades enduites des constructions neuves principales à usage d'habitation doivent être majoritairement blanches.

Les éléments de charpente, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque, vert foncé ; le bleu pourra être admis éventuellement.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) blanches ou gris clair

Couleur des volets roulants et portes garage (voir ci-dessous)

Volets, charpente, colombages, porte de garage : RAL rouge 3003, et 3011 vert 6005

Les façades des annexes devront être de couleur blanche

Clôtures.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures le long des voies : en dehors des murs pleins, est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue

Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- murs pleins enduits
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.
 - Sur les rues dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.
 - La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres excepté pour les murs pleins limités à 1m50

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,30 mètre.

Dans ce cas, il pourra être demandé de traiter l'aspect de la clôture située au-dessus de 1,30 mètre d'une manière différente (grille, peinture, etc.)

Les clôtures occultantes sont interdites en dehors des murs pleins.

Ouvrages techniques apparents

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

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

Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel.

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**REGLE GENERALE**

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 est calculé par application des normes ci-après :

Habitations: Une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

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

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

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les places de stationnement doivent se situer sur l'unité foncière
- Places visiteurs :: prévoir 1 place visiteur pour 3 places de stationnement créées ;
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés (non compté les logements locatifs sociaux) au-delà de 3 logements

Spatialisation des places : pour les constructions neuves à usage d'habitation de plus de 4 logements, établissements hôteliers et immeubles comportant au moins cinq bureaux, les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné :

- Soit en rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment,
- Soit en sous-sol
- Soit en surface, à concurrence de 50% maximum des besoins totaux.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

La superficie des espaces perméables doit représenter au moins **30 % de la superficie de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.** en unités et non en petits bouts morcelés

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie d'une zone 2AU est soumise à minima à modification du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- *habitation,*
- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat excepté sous forme d'extension*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *fonction d'entrepôt*

L'article 2 indique ce qui est autorisé sous condition

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

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

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

ARTICLE 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dans la zone A, on distingue

- **le secteur Ap**, correspondant à la zone agricole protégée
- **le secteur Ay** correspondant au secteur agricole de production dans lequel les constructions agricoles sont autorisées à l'exception des habitations nouvelles.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2. Une trame identifie le **risque inondation** (« zone inondable crue de juillet 2014 » non couvert par un P.P.R.I.).

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au PPRI si il existe.

Les affouillements et les exhaussements de sols, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la construction des édifices agricoles autorisés ou à la gestion hydraulique.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation **d'ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension

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

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

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

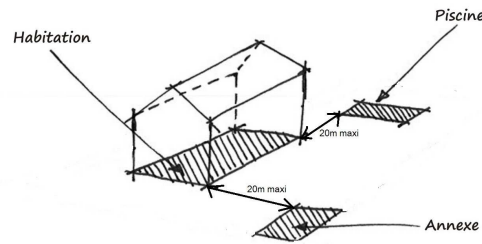
En **secteur Ay**, sont autorisés seulement :

- **des extensions des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU nécessaires l'activité agricole, dans les conditions définies ci-après
- **les autres bâtiments et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole** exception faite des nouvelles habitations

Habitations non liées à l'activité agricole

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

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol - dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 20 m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur une espace agricole



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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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...

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes sous réserve de démontrer une aptitude des sols favorables et une filière respectant les conditions réglementaires en vigueur.

Les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant est conforme.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

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

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

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

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

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

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

Le long des espaces boisés classés une bande de 10 m non construite devra être respectée.

ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

il n'est pas fixé de règle

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

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

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

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

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

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

Maison d'habitation :

- **7,00 mètres au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

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

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

Hangar agricole :

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **10m au faitage** ,

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
 - pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 10m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

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

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

D'une façon générale, (en dehors des constructions spécifiques de type serres ou tunnels), les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Couvertures :

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles de terre cuite et à dominante rouge.
- les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35% sauf mise en œuvre de techniques d'énergies renouvelables
- Les toitures terrasses sont interdites.

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

Façades :

Les murs de maçonnerie enduite seront de couleur blanche. (hors annexes et bâtiments d'exploitation agricole)

Les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc, rouge basque, vert foncé

Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé, *RAL pour boiseries, charpentes rouge 3003, et 3011 vert 6005*

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

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

Clôtures :

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

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

Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies,

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

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

Les ouvrages techniques apparents

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

Zone A

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière 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.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

En zone N on distingue :

- un secteur **Nbd** : secteurs importants sur le plan de la bio diversité
- un secteur **Nf** secteur en lien avec la protection de la faune
- un secteur **Nr** secteur avec des risques
- un secteur **Ns**, secteurs destinés aux sports et loisirs
- un secteur **Ny** secteurs d'activités dont artisanales

Les secteurs Nf et Ny sont considérés comme des STECAL

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au PPRI si il existe.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Résumé

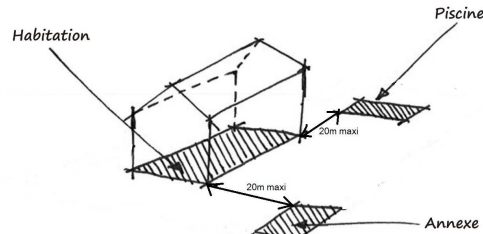
	N	Nbd	Nf	Nr	Ns	Ny
<i>Extension habitation</i>	X	X				
<i>Annexe Habitation</i>	X					
<i>Equipement collectif intérêt général</i>	X	X Entretien/ mise en valeur/ gestion	X Protection faune		X	X
<i>Sports Loisirs</i>					X	
<i>Artisanat</i>						X Extension
<i>Bâti agricole</i>	X					

X autorisé sous conditions

ZONE N

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

- **annexe à l'habitation** (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) **en dehors des secteurs Nbd, Nf, Nr, Ns et Ny** dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole



- **extension en dehors des secteurs Nf, Nr, Ns et Ny** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

Les **bâtiments d'exploitation agricoles neufs ou sous forme d'extension** à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N **excepté dans les secteurs Nbd, Ns, Nr, Nf et Ny**, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...) et une hauteur de 3m00 à l'égout maximum

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

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

Dans le secteurs Nbd :

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

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

Dans le secteur Nf

Les occupations et utilisations du sol d'intérêt général, nécessaires à la protection de la faune dans la limite de **500m² d'emprise au sol et une hauteur de 5m00 au faitage maximum**

Dans le secteur Ns.

Les occupations et utilisations du sol d'intérêt général nécessaires aux **activités sportives et loisirs de plein air**, et les constructions **d'une emprise au sol maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m00**.

Dans le secteur Ny

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités artisanales sous forme **d'extension** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 150m², et une hauteur de 5m00 au faitage maximum**. Les installations et constructions nécessaires aux infrastructures publiques d'intérêt général sont autorisées.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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...

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

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

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

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer une aptitude des sols favorables et une filière respectant les conditions réglementaires en vigueur

Les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant est conforme.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

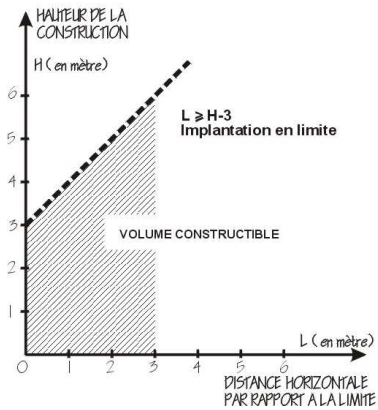
Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 10 m** à partir des berges est imposée.

Le long des espaces boisés classés une bande de 10 m non construite devra être respectée.

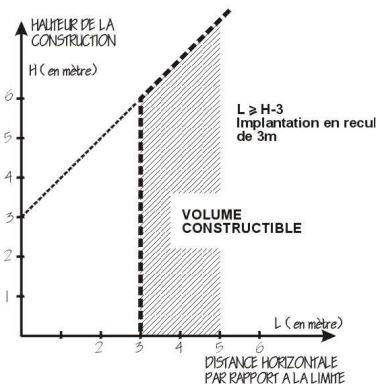
ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

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

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4 m à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10 m.

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

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

- en secteur Nbd, l'emprise au sol est limitée à 50m²
- en secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 20m² pour sport et loisirs et 50m² pour équipements collectifs et d'intérêt général
- en secteur Nf, l'emprise au sol est limitée à 500m²
- en secteur Ny, l'emprise au sol est limitée à 150m²

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

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

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

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

Résumé

autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nf	Nr	Ns	Ny
<i>Extension habitation</i>	30% 50m²	30% 50m²				
<i>Annexe Habitation</i>	50m²					
<i>Equipement collectif intérêt général</i>	50m²	50m² Entretien/ mise en valeur/ gestion	500m² Protection faune		50m²	50m²
<i>Sports Loisirs</i>					20m²	
<i>Artisanat</i>						150m² Extension
<i>Bâti agricole</i>	80m²					

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

- **extension à l'habitation** limitée à 7.00 mètres au faitage
- **annexe à l'habitation** limitée à une hauteur de 3 m 50 au faitage
- **bâtiment neuf d'exploitation agricole** limité **une hauteur de 3m00 à l'égout.**
- en secteurs, Nf et Ny, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 5,00 mètres au faitage,
- en secteurs Ns, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 3,00 mètres au faitage,

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 7m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante,

Résumé

Autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nf	Nr	Ns	Ny
<i>Extension habitation</i>	7m faitage	7m faitage				
<i>Annexe Habitation</i>	3m50 faitage					
<i>Equipement collectif intérêt général</i>			5m faitage			
<i>Sports Loisirs</i>					3m faitage	
<i>Artisanat</i>						5m faitage
<i>Bâti agricole</i>	3m égout					

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

D'une façon générale, (en dehors des constructions spécifiques de type serres ou tunnels)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Couvertures :

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles de terre cuite et à dominante - Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles de terre cuite et à dominante rouge. les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle),
- Les toitures terrasses sont interdites.

Façades :

- Les murs de maçonnerie enduite, seront de couleur blanche. (hors annexes et bâtiments d'exploitation agricole)
- Les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc, rouge basque, vert foncé
- Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé, *RAL pour boiseries, charpentes rouge 3003, et 3011 vert 6005*
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
- L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant de éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ZONE N

Clôture :

- Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages

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

A l'intérieur des espaces verts protégés identifiés au plan de zonage la végétation arborée doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire. En cas contraire, le renouvellement des arbres doit être réalisé avec des essences locales telles que le chêne pédonculé, chêne tauzin, châtaignier.

Les ouvrages techniques apparents

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

ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière 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.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet