Pays Basque Euskal Herria

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION – HIRIGUNE ELKARGOA

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAMBO LES BAINS

PIECE 4 : REGLEMENT

Agence publique de gestion locale

APGL / DÉCEMBRE 2025

- **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAMBO LES BAINS APPROUVÉE LE 26 SEPTEMBRE 2020**

COMMUNE DE CAMBO LES BAINS
PIECE 4 : REGLEMENT

- **MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAMBO LES BAINS APPROUVÉE LE 28 SEPTEMBRE 2024**

COMMUNE DE CAMBO LES BAINS
PIECE 4 : REGLEMENT

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

- **MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAMBO LES BAINS APPROUVÉE LE 6 DÉCEMBRE 2025**

COMMUNE DE CAMBO LES BAINS
PIECE 4 : REGLEMENT

AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE – SERVICE TERRITOIRES ET URBANISME
MAISON DES COMMUNES – RUE AUGUSTE RENOIR – BP 609 – 64006 PAU CEDEX

SOMMAIRE

SOMMAIRE....2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.... 6
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14
ZONES UA.... 16
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.18
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 20
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 30
ZONES UB, UBA, UBB.... 31
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.33
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 35
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 45
ZONES UC.... 47
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.49
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 51
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 63
ZONES UE 64
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.66
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 68
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 76

ZONES UY 78

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.80

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 82

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 88

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES 89

ZONES 1AU 91

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.93

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 95

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 105

ZONES 1AUY 106

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 108

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 109

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 115

ZONES 2AU 117

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 119

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 120

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 122

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 123

ZONES A 125

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 127
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 129
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 137
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 138
ZONES N 140
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 142
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 145
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 153

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

<u>ARTICLE 1</u> : LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU COL

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.**

Par délibération du Conseil Municipal du 09 novembre 2009,

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable,
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir.

La démolition totale des constructions anciennes délimitées dans l'îlot et quartier protégé mentionné au plan en liseré orange en application des articles L.123-1-5-7 et R 123-11-h du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique » ; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2 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.

ARTICLE 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).

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 – Le stationnement ; lors de toutes divisions foncières d'une propriété bâtie, toute place de parking supprimée, sur le lot bâti, doit être rétablie dans le respect des dispositions de la zone concernée.

7-4 - 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.

ARTICLE 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 là moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

DEFINITIONS – REGLES GENERALES

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public,

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 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, culturels). Ils sont définis aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

- 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.

ARTICLE 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).

ARTICLE 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, au niveau de la construction.

Hauteur à l'égout du toit : hauteur mesurée du sol jusqu'à la base de la toiture, au niveau de l'égout du toit.

Egout du toit : correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Hauteur au faîtage : différence d'altitude entre le sol et le sommet du toit (hors ouvrages techniques de type antennes).

ARTICLE 13 : MURS DE SOUTENEMENT - CLÔTURES

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

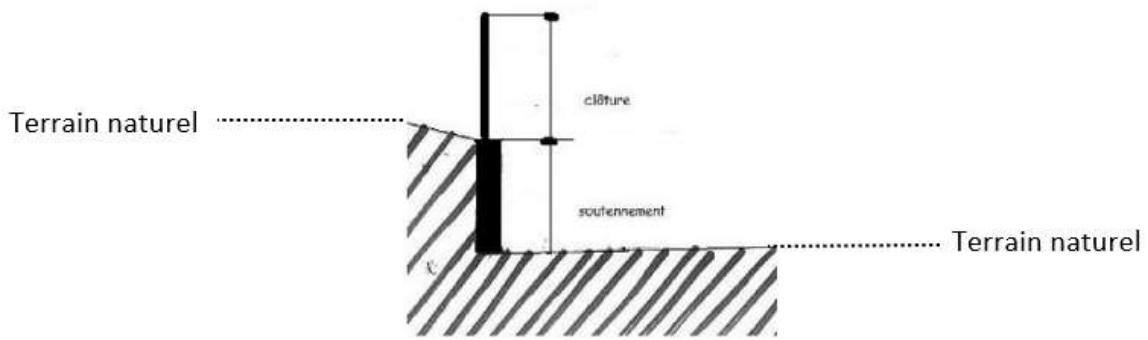


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

<u>ARTICLE 14</u> : MIXITE SOCIALE

Le nombre de logements sociaux imposé par le règlement sera arrondi à l'entier supérieur.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

SECTION 1 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.

La démolition totale des constructions anciennes mentionnées au plan en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique » ; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Une trame identifie le risque inondation « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites. Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. approuvé le 10 mars 2022.

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

Toute nouvelle opération de 4 logements et plus devra comporter un minimum de 50% de logements aidés (arrondi à l'entier supérieur), dont :

- au moins 60% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS).

Cette disposition est également applicable dans le cadre de la réhabilitation ou transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Dans ce cas, les logements existants seront également compatibilisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS,
- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements en accession sociale réalisées par la commune, par des organismes HLM ou équivalents.

De même dans le cadre de l'extension d'un bâtiment sans modification de l'existant, la règle des logements sociaux ne s'appliquera que sur l'extension.

En dehors des LLS demandés ci-dessus, dans le cas d'unités foncières supérieures ou égales à 5000 m ^{2}, pour être constructibles, elles devront avoir une densité minimale de 25logt/ha dont à minima 30% de T3 / T4.

Densité minimale 25logts/ha	
Superficie Terrain	Nombre minimum logements à créer
5000m^2	13
6000	15
7000	18
8000	20
9000	23
10000	25

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

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

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol autorisées sont :

- Les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,

- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (15 mètres maximum), cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),

- Les constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²,

- Cependant les abris de jardin, les piscines enterrées, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre...).

- 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.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

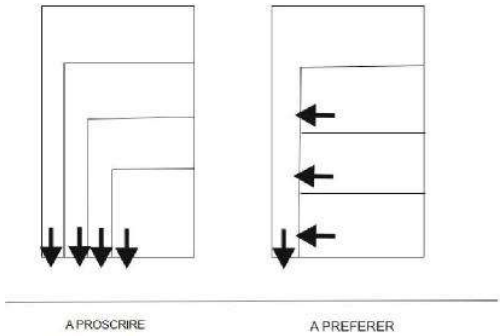
➢ ACCES

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, sil 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.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».
Un accès différent peut être autorisé sous condition de justifier de contraintes techniques et/ou de sécurité routière rendant impossible ce regroupement d'accès.



ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 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.

Pour les eaux usées non domestiques, une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau (exploitant, commune) 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 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.

➢ RESEAUX 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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 à moins de 5 m par rapport à l'alignement, 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'entrent pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur,

- Pour les constructions d'intérêt général.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portée au plan par un zonage par une trame, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1m au moins de la limite séparative.

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 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 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.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **6** mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10 mètres.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation PPRI, portée au plan par une trame, le règlement du PPRI s'applique.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

En ***zone UA***, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage,
- 9,00 mètres à l'égout,
- Pour les pignons implantés à l'alignement des limites séparatives : 3,00 mètres à l'égout du toit et 4,00 mètres en haut du pignon.

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

- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction, sur la limite séparative, est celle des bâtiments limitrophes, avec un dépassement autorisé égale à la moyenne des hauteurs des façades adjacentes,

- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Pour l'aménagement, la restauration y compris en cas de démolition et reconstruction à l'identique 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

- Unités foncières situées à l'angle de deux voies,

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

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portée au plan par un zonage par une trame, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

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

➢ LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

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, etc. 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'ordonnancement 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 fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Les menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies.

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'ordonnancement de la façade.

Sur le quartier du Bas Cambo seul le rouge est autorisé.

➢ LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Règles générales

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

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX BATIMENTS D'INTERET COLLECTIF

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal » ou « romane » de terre cuite à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de la pose brouillée.

Les pentes de toits ne devront pas excéder 34%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Pour les abris de jardin, une toiture différente peut être acceptée.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux en général de 6 ou 8 pour les fenêtres ouvrantes à la française.

Couleurs

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

Les éléments de charpente, volets, volets roulants, boiseries, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque (RAL 3003, 3011), vert foncé (RAL 6005) ; le bleu pourra être admis éventuellement (RAL 5003, 5013).

Les menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) seront blanches ou gris clair.

Les portes d'entrée et portes de garages respecteront les teintes suivantes : rouge (RAL 3003, et 3011), vert (RAL 6005), bleu (RAL 5003 et 5013).

Les abris de jardin sont en bois couleur naturelle ou de teinte blanche.

<u>Sur le quartier du Bas Cambo seul le rouge est autorisé.</u>

Clôtures

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

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.

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres (1,50 mètre si elle est maçonnée ou non ajourée).

- **Clôtures sur l'espace public**

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

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 ou dans les lotissements 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 de couleur blanche ou verte ou noire ou claire-voie de couleur blanche, écartement 5cm minimum,
- La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues. Hauteur des clôtures : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètre.

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ^pour les constructions d'intérêt général.

<u>Ouvrages techniques apparents</u>

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

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

Règle générale

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

Aucune place de stationnement ne sera exigée si le projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux.

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

Habitations : Une place par tranche de 80 m2 de surface de plancher créée. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement ; à cela s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs :

- Pour les opérations de 2 logements et plus (hors lotissement) : 1 place visiteurs pour 2 logements (nombre total de logements, existants et projetés),
- Pour les lotissements : 1 place visiteur par lot.

Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place 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

- Pour les opérations de 2 logements collectifs et plus, les places dites commandées (en enfilade) (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites,

- 20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement,

- 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 ...).

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION 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 70cm) 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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet.

ZONES UB, UBA, UBB

Il est distingué :

- Un **secteur UBa** destiné à l'implantation d'habitat et d'équipements,
- Un **secteur UBb** avec des règles assouplies pour permettre l'agrandissement des enseignes commerciales.

SECTION 1 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.

La démolition totale des **constructions anciennes** mentionnées au plan en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique » ; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui sont autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Une trame identifie le ***risque inondation*** « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites. Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

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

Toute nouvelle opération de 4 logements et plus devra comporter un minimum de 50% de logements aidés (arrondi à l'entier supérieur), dont :

- au moins 60% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS).

Cette disposition est également applicable dans le cadre de la réhabilitation ou transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Dans ce cas, les logements existants seront également compatibilisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS,
- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements en accession sociale réalisées par la commune, par des organismes HLM ou équivalents.

De même dans le cadre de l'extension d'un bâtiment sans modification de l'existant, la règle des logements sociaux ne s'appliquera que sur l'extension.

De plus, dans le cas d'*unités foncières* ***supérieures ou égales à 5000 m ^{2}, pour être constructibles, elles*** devront avoir une ***densité minimale de 25logt/ha dont à minima 30% de T3 / T4***

Densité minimale 25logts/ha	
Superficie Terrain	**Nombre minimum logements à créer**
5000m²	13
6000	15
7000	18
8000	20
9000	23
10000	25

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

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

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol autorisées sont :

- Les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,

- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (15 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),

- Les constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²,

- Cependant les garages, les piscines enterrées et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre...),

- 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.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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, sil elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

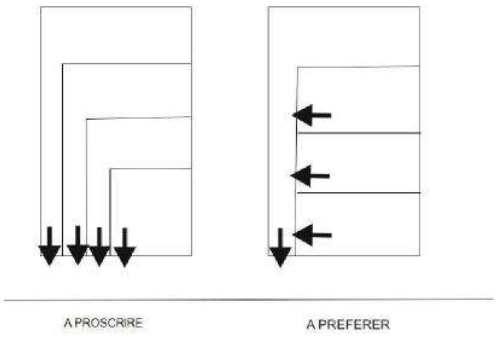
➢ VOIRIE

- 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.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».
Un accès différent peut être autorisé sous condition de justifier de contraintes techniques et/ou de sécurité routière rendant impossible ce regroupement d'accès.



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

➢ EAU

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées où engendrer une contamination de l'eau distribuée.

➢ 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 l'industriel et les gestionnaires (exploitant - commune) 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 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.

➢ RESEAUX SOUS FORMES DE CABLES 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.

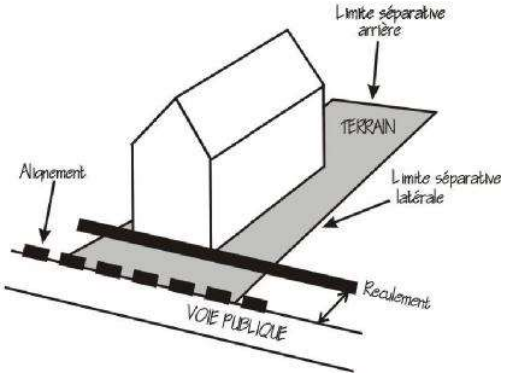
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

En ***zone UB***, 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 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 à moins de 5 m par rapport à l'alignement, 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.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portée au plan par un zonage par une trame, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

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

En zones UB et UBa, 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. 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.

En zone UBb, l'implantation minimale est fixée à 5m des 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 5 m.

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.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **6,00**mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation PPRI, portée au plan par une trame, le règlement du PPRI s'applique.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En ***zone UB,*** 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 débords de toits, décors, balcons, etc., et dans toutes les directions.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En ***zone UB et UBa***, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder ***35%.***

En zone UBb, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder 40%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

En ***zone UB,*** la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10,00 mètres au faitage,
- 6,00 mètres à l'égout.

En ***secteur UBa et UBb,*** la hauteur des constructions ne peut excéder :

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

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

- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction, sur la limite séparative, est celle des bâtiments limitrophes, avec un dépassement autorisé égale à la moyenne des hauteurs des façades adjacentes,
- 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 là 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.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portée au plan par un zonage par une trame, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut-être refusée où n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

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

➢ LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

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'ordonnancement 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 fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Les menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux 'en général 6 ou 8 par baies.

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'ordonnancement de la façade.

➢ LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En zones UB et UBa :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général.

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

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal » ou « romane » de terre cuite à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de la pose brouillée.

Les pentes de toits ne devront pas excéder 35%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Pour les abris de jardin, une toiture différente peut être acceptée.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux en général de 6 ou 8 pour les fenêtres ouvrantes à la française.

Couleurs

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

Les éléments de charpente, volets, volets roulants, boiseries, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque (RAL 3003, 3011), vert foncé (RAL 6005) ; le bleu pourra être admis éventuellement (RAL 5003, 5013).

Les menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) seront blanches ou gris clair.

Les portes d'entrée et portes de garages respecteront les teintes suivantes : rouge (RAL 3003, et 3011), vert (RAL 6005), bleu (RAL 5003 et 5013).

Les abris de jardin sont en bois couleur naturelle ou de teinte blanche.

Clôtures

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

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.

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres (1,50 mètre si elle est maçonnée ou en construction non ajourée).

- **Clôtures sur l'espace public**

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

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 ou dans les lotissements 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 de couleur blanche ou verte ou noire ou claire-voie de couleur blanche, écartement 5cm minimum,
    - La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Hauteur des clôtures : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,30 mètre**.

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt général.

En zone UBb :

Le projet peut être refusé où 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 où 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.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.
L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Les acrotères ne sont admis que s'ils font tout le tour du bâtiment.

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 m^2 de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement (nombre de places arrondi à l'entier supérieur) ; à cela s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs :

- Pour les opérations de 2 logements et plus (hors lotissement) : 1 place visiteurs pour 2 logements (nombre total de logements, existants et projetés, nombre de places arrondi à l'entier supérieur),
- Pour les lotissements : 1 place visiteur par lot. »

Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

Hôtels : Une place pour 80 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

~~**Commerces,**~~ **Artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : une place pour 30 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par bureau,

Commerces : une place pour 30 m^2 de surface de vente avec un minimum d'une place par commerce.

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

- Pour les opérations de 2 logements collectifs et plus, les places dites commandées (en enfilade) (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites,

- Constructions à usage d'habitation de deux logements et plus : prévoir 2 places vélos par logement,

- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :
  - En rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment,
  - En sous-sol,
  - En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux.

- 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 ...).

En outre, 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 60% maximum des besoins totaux.

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

La superficie des espaces libres non imperméabilisé doit représenter au moins ***10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.***

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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFOMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES ET CONTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet.

ZONES UC

Il est distingué :

- Un **secteur UCp** : pour des raisons de paysage urbain, de moindre densité,
- Un **secteur UCt** destiné à l'implantation d'hôtel ou de résidence de tourisme, résidence seniors notamment
- Un **secteur UCe** pour la création de logements et d'activités au sein de la villa Lorraine.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **Habitation en secteur UCt** sauf logements de fonction et liés aux résidences séniors,
- **Commerce en secteur UCt** sauf lié au fonctionnement de l'activité hôtelière : restaurant par exemple,
- **Artisanat en secteur UCt**
- **Industrie,**
- **Exploitation agricole ou forestière,**
- **Fonction d'entrepôt.**

La démolition totale des **constructions anciennes mentionnées au plan en application des articles L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite « *pour des motifs d'ordre culturel et historique » ; l'article 11 définit les* « prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol sont interdites *sauf celles qui* sont *autorisées aux conditions fixées à l'article 2.*

Une trame identifie le ***risque inondation*** *« zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites.* Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

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

Toute nouvelle opération de 4 logements et plus devra comporter un minimum de 50% de logements aidés (arrondi à l'entier supérieur), dont :

- au moins 60% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS).

Cette disposition est également applicable dans le cadre de la réhabilitation ou transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Dans ce cas, les logements existants seront également compatibilisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS,
- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements en accession sociale réalisées par la commune, par des organismes HLM ou équivalents.

De même dans le cadre de l'extension d'un bâtiment sans modification de l'existant, la règle des logements sociaux ne s'appliquera que sur l'extension.

D*ans le cas d'unités foncières* ***supérieures ou égales à 5000 m ², pour être constructibles,*** *il est exigé* une ***densité minimale de 25logt/ha (cf tableau ci-dessous).***

Densité minimale 25logts/ha	
Superficie Terrain	**Nombre minimum logements à créer**
5000m^2	13
6000	15
7000	18
8000	20
9000	23
10000	25

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

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

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol autorisées sont :

- Les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (15 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),
- Les constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²,
- Cependant les abris de jardin, les garages, les piscines enterrées et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre...),
- 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 m^2),
- 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.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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, sil elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

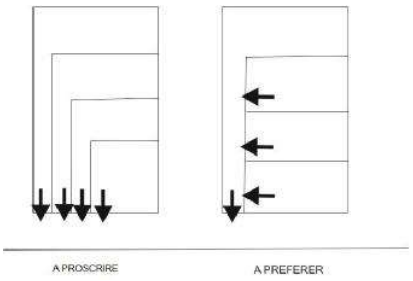
➢ VOIRIE

- 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.

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 ».
Un accès différent peut être autorisé sous condition de justifier de contraintes techniques et/ou de sécurité routière rendant impossible ce regroupement d'accès.



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

➢ EAU

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées où engendrer une contamination de l'eau distribuée.

➢ 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 l'industriel et le gestionnaire 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 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.

➢ RESEAUX SOUS FORME DE CABLES 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.

➢ COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

A partir de la production de 4 logements nouveaux ou pour les opérations portant sur des unités foncières de plus de 5 000 m2, il est demandé de réaliser la mise en place de conteneurs d'ordures ménagères enterrés sauf contrainte technique particulière.

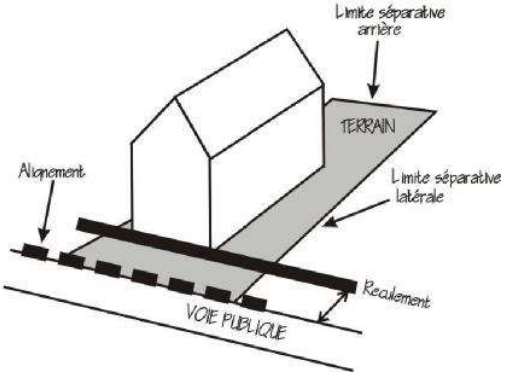
ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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 à moins de 5 m par rapport à l'alignement, 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.

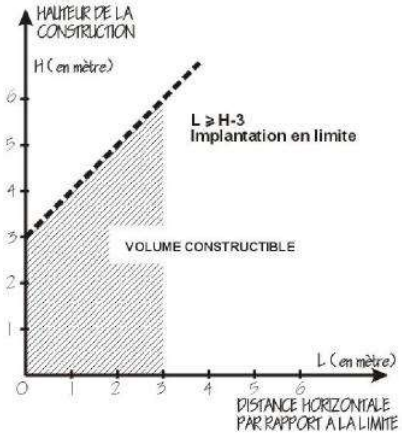
Dans les zones de prévention des risques d'inondation (PPRI) portée au plan par une trame (inondable), les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

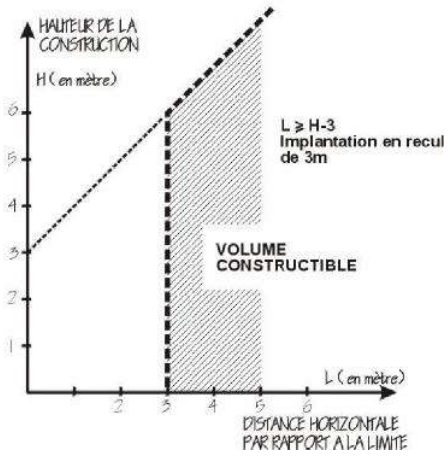
Article soumis à l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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 diminués 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 :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes situées à moins de trois mètres des limites séparatives, 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 **6,00** mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

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

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

La distance minimale entre deux constructions est de **8 mètre en UC et UCp,** 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 :

- Zone UC 25 %,
- Secteur UCp : 20%,
- Secteur UCt : 50% pour les résidences de tourisme ou seniors, 25% pour les autres destinations et pas de limite d'emprise au sol pour l'hôtellerie,
- Secteur UCe : 70%.

De plus, en **zone UC**, la longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : 28,00 mètres.

En secteur UCt cette règle ne s'applique pas pour les hôtels ou résidences seniors, elle s'applique pour les autres destinations

Cette règle ne s'applique pas en **sous-secteur UCe**.

En ***secteur UCp*** chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 250m^2.**

Illustration de la règle en UCp :

Si une parcelle permet la réalisation de 500m^2 d'emprise au sol maximum, chaque bâtiment doit faire au maximum 250m^2 d'emprise au sol, la somme des emprises ne dépassant pas 500 m2.

Exemple 1 :

- *Bâtiment A = 250 m2*
- *Bâtiment B = 250 m2*

Exemple 2 :

- *Bâtiment A = 120 m2*
- *Bâtiment B = 130 m2*
- *Bâtiment C = 250 m2*

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :

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, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder :

En zone UC, UCp et en secteurs UCt pour les logements *:*

- 9,50 mètres au faitage,
- *7,00 mètres à l'égout des toits,*
- *3 m sur limite séparatives.*

En secteur UCt (hors logements)

- 10 mètres à l'égout des toits pour l'hôtellerie et les résidences de tourisme ou seniors et 8,50 mètres à l'égout des toits pour les autres destinations
- 14 mètres au faîtage pour l'hôtellerie et les résidences de tourisme ou seniors et 9,50 mètres au faîtage pour les autres destinations

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

- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes**.**
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 là moins large sur une longueur au plus égale à la profondeur du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec maximum de 15,00 mètres,
- Dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut-être refusée où n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

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

➢ LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

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'ordonnancement 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 fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Les menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux en général 6 ou 8 par baies.

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'ordonnancement de la façade.

➢ LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal » ou « romane » de terre cuite à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de la pose brouillée.

Les pentes de toits ne devront pas excéder 35%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Pour les abris de jardin, une toiture différente peut être acceptée.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux en général de 6 ou 8 pour les fenêtres ouvrantes à la française.

Couleurs

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

Les éléments de charpente, volets, volets roulants, boiseries, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque (RAL 3003, 3011), vert foncé (RAL 6005) ; le bleu pourra être admis éventuellement (RAL 5003, 5013).

Les menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) seront blanches ou gris clair.

Les portes d'entrée et portes de garages respecteront les teintes suivantes : rouge (RAL 3003, et 3011), vert (RAL 6005), bleu (RAL 5003 et 5013).

Les abris de jardin sont en bois couleur naturelle *ou de teinte blanche*.

Clôtures

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

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.

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres (1,50 mètre si elle est maçonnée ou non ajourée).

- **Clôtures sur l'espace public**

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

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 ou dans les lotissements 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 de couleur blanche ou verte ou noire ou claire-voie de couleur blanche, écartement 5cm minimum,
    - La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Hauteur des clôtures : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,30 mètre**.

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt général.

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 m^2 de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement (nombre de places arrondi à l'entier supérieur)) ; à cela s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs :

- Pour les opérations de 2 logements et plus (hors lotissement) : 1 place visiteurs pour 2 logements (nombre total de logements, existants et projetés, nombre de places arrondi à l'entier supérieur),
- Pour les lotissements : 1 place visiteur par lot. »

Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

Les résidences de tourisme : 1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher.

Les établissements d'accueil de personnes âgées (EHPAD, résidence seniors) : une place pour 2 logements.

Hôtels : Une place pour 80 m^2 de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

Commerces, bureaux : Une place pour 30 m^2 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 :

- Restaurants, salles de spectacle : une place pour 30 m^2 de surface de plancher ou 1 place pour 10 personnes, avec un minimum d'une place par établissement.

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

- Pour les opérations de 2 logements collectifs et plus, les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites,
- Constructions à usage d'habitation de deux logements et plus : prévoir 2 places vélos par logement,
- Constructions neuves à usage d'habitation de plus de 4 logements, hôtels et bureaux (au-delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :
  - En rez-de-chaussée dans l'emprise du bâtiment,
  - En sous-sol,

- En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux,

- Les constructions neuves doivent comprendre les emplacements nécessaires aux garages des deux roues et des voitures d'enfants,

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m^2 (revêtement, plantations, localisation agencement, ...).

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

- La superficie des espaces libres non imperméabilisé doit représenter **au moins 30 % en UC, 40% e*n UCp*, 10% *en UCt*** de la superficie de l'unité foncière d'origine à la date d'approbation du PLU,

- 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 pour les parcs de stationnement à l'air libre,

- 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.

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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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.

ZONES UE

Les secteurs :

- **UEa** est destiné aux équipements d'hébergement de loisirs,
- **UEe** est destiné aux constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif et leurs annexes (équipements publics), avec possibilité d'implantation à l'alignement,
- **UEb** où sont admis, outre les occupations admises en zone UE, les constructions destinées à l'accueil des personnes âgées, les hôtels et les résidences hôtelières ou de tourisme,
- **UEth** où sont admis les ouvrages destinés aux activités thermales.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en UE, UEa, UEb, UEe, UEth les constructions, à destination de :

- **Habitation**, excepté celles autorisées à l'article 2,
- **Industrie,**
- **Exploitation agricole ou forestière,**
- **Fonction d'entrepôt.**

Sont également interdites en UEe les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol sont interdites sauf celles sont qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Une trame identifie le risque inondation « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites. Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

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

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, 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, ainsi que le logement de fonction du personnel médical ; ces constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 130m^2 de surface de plancher par unité foncière et dans l'emprise de la construction à surveiller,
- *En secteur **UEa***, sont admises les constructions d'hébergement pour les loisirs (H.L.L.) et les équipements de loisirs s'ils sont liés à l'équipement autorisé dans la zone,
- *En secteurs **UEth,*** sont admis les hôtels et les résidences hôtelières ou de tourisme s'ils sont liés au thermalisme et aux activités de santé, ainsi que les occupations et utilisations du sols liées à ces activités.

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol sont autorisées aux conditions suivantes :

- Les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,

- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (15 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),

- Les constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²,

- Cependant les abris de jardin, les garages, les piscines enterrées et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre...),

- 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 m^2),

- 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.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : 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, sil 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 UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➢ EAU

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées où engendrer une contamination de l'eau distribuée.

➢ 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 l'industriel et le gestionnaire 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.

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.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

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.

➢ RESEAUX SOUS FORME DE CABLES 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

Sans objet.

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

En ***zone UE*** sauf en secteurs ***UEe, UEth***, 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).

En secteurs ***UEe, UEth*** l'implantation se fait soit à l'alignement soit à plus de 5,00 mètres de l'alignement.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation (PPRI) portée au plan par une trame (inondable), les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

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 3,00 m 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.

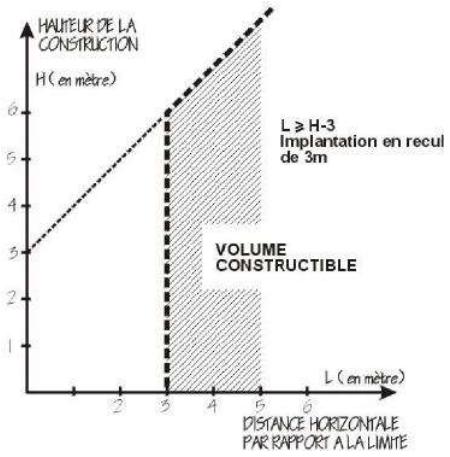
Les bâtiments scolaires et sociaux peuvent être implantés dans la marge de recul.

Lorsqu'un emplacement réservé pour élargissement de voie est prévu sur le document graphique, les constructions nouvelles devront s'implanter à 5 mètres du futur alignement si un recul apparaît nécessaire pour des raisons d'intérêt général.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

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



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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul des limites,
- 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,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions techniques le nécessitent,
- 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 6,00mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

En zone UE, sauf en secteurs ***UEa*** et ***UEb***, la hauteur d'une construction**,** mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder :

- 17,00 mètres au faitage,
- 12,00 mètres à l'égout de toiture.

En secteurs ***UEa***, 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,
- 3,00 mètres à l'égout.

*En secteurs **UEb et UEth***, 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,
- 9,00 mètres ou, pour le secteur ***UEth***, à 48,00m ngf au plancher bas du dernier étage.

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

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

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut-être refusée où n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

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

➢ LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

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'ordonnancement 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 fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Les menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux 'en général 6 ou 8 par baies.

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'ordonnancement de la façade.

➢ LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Règles générales

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

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal » ou « romane » de terre cuite à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de la pose brouillée.

Les pentes de toits ne devront pas excéder 35%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Pour les abris de jardin, une toiture différente peut être acceptée.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,

- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux en général de 6 ou 8 pour les fenêtres ouvrantes à la française.

Couleurs

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

Les éléments de charpente, volets, volets roulants, boiseries, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque (RAL 3003, 3011), vert foncé (RAL 6005) ; le bleu pourra être admis éventuellement (RAL 5003, 5013).

Les menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) seront blanches ou gris clair.

Les portes d'entrée et portes de garages respecteront les teintes suivantes : rouge (RAL 3003, et 3011), vert (RAL 6005), bleu (RAL 5003 et 5013).

Les abris de jardin sont en bois couleur naturelle *ou de teinte blanche*.

Clôtures

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

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.

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres (1,50 mètre si elle est maçonnée ou non ajourée).

- **Clôtures sur l'espace public**

Aspect des clôtures : Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des clôtures le long des voies : il est interdit l'installation de panneaux d'aspect bois plein, tressé, bâche et tout autre matériau destiné à masquer la vue sauf les murs 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 ou dans les lotissements 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 de couleur blanche ou verte ou noire ou claire-voie de couleur blanche, écartement 5cm minimum

La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Hauteur des clôtures : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,30 mètre**.

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt général.

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. **Aucune place de stationnement ne sera exigée si le projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux.**

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 80 m2 de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement ou 1 place par chambre pour les hôtels, arrondi au chiffre supérieur.

Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

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

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

Etablissements de santé : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

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

Etablissements 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 IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

- La superficie des espaces libres non imperméabilisé doit représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine,
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre,
- 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,
- 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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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.

ZONES UY

Il est distingué :

- ***Secteur UYg*** correspondant au secteur de la gare.

SECTION 1 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,
- **Hébergement hôtelier,**
- **Exploitation agricole ou forestière.**

Une trame identifie le **risque inondation** « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites. Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

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

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage,
- Un logement lié à l'activité, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m^2 de surface de plancher,
- La surface de vente des commerces ne doit pas être supérieure à 500m^2.

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, 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,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (15 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques),
- Les constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc…par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m²,

- Cependant les abris de jardin, les garages, les piscines enterrées et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre…),
- 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 m^2),
- 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,

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : 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, sil 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 nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement » relatives à des quartiers ou à des secteurs du présent plan local d'urbanisme. 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 UY 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➢ EAU

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées où engendrer une contamination de l'eau distribuée.

➢ 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 l'industriel 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.

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.

➢ RESEAUX SOUS FORME DE CABLES 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

Sans objet.

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

➢ DEFINITIONS

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 voie publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes 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 qu'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.

➢ 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).

La façade des constructions qui ne comportent pas d'ouvertures pour l'accès de véhicules peuvent être implantées à l'alignement.

➢ DISPOSITIONS PARTICULIERES

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, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc. par exemple) 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 SEPARATIVES

➢ DEFINITIONS

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.

➢ REGLE GENERALE

Implantation minimale à 5m.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 5 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 extensions ou annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées aux activités à l'intérieur de la zone UY pas de distance à respecter,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6,00 à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10 m.

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

Sans objet.

ARTICLE UY 9 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteur UYg l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **80%** de la superficie des unités foncières concernées.

ARTICLE UY 10 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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 élevée 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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé où 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 où 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.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Les acrotères ne sont admis que s'ils font tout le tour du bâtiment.

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

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

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. **Aucune place de stationnement ne sera exigée si le projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux.**

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

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

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

Pour les bureaux : 1 place pour 30 m2 de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALESS

Sans objet.

ARTICLE UY 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

ZONES 1AU

Il est distingué :

- **Le secteur 1AUC1** différencié par l'article 9 (longueur maximale de bâtiment moindre),
- **Le secteur 1AUe** différencié par l'article 10 (hauteur plus importante).

SECTION 1 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour être constructibles

- 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.

Toute nouvelle opération de 4 logements et plus devra comporter un minimum de 60% de logements aidés (arrondi à l'entier supérieur), dont :

- au moins 60% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS).

Cette disposition est également applicable dans le cadre de la réhabilitation ou transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Dans ce cas, les logements existants seront également compatibilisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS,
- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements en accession sociale réalisées par la commune, par des organismes HLM ou équivalents.

De même dans le cadre de l'extension d'un bâtiment sans modification de l'existant, la règle des logements sociaux ne s'appliquera que sur l'extension.

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

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

Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol autorisées sont :

- Les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- Les abris de jardin, garages, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc. par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m^2. Cependant les abris de jardins, les garages, les piscines

enterrées et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre...).

- 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 m^2),
- 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 nappe référencée dans géorisque (georisque.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage, ...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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, sil 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 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➢ EAU

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées où engendrer une contamination de l'eau distribuée.

➢ 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 l'industriel et le gestionnaire 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 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.

➢ RESEAUX SOUS FORME DE CABLES 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.

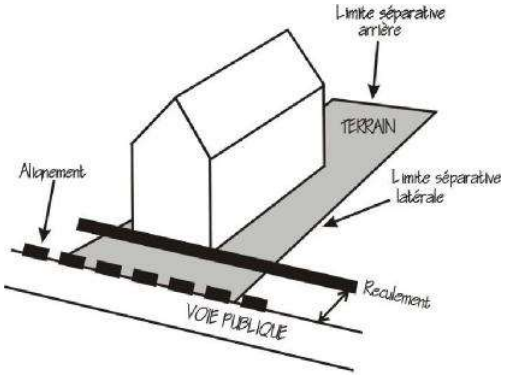
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET 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).



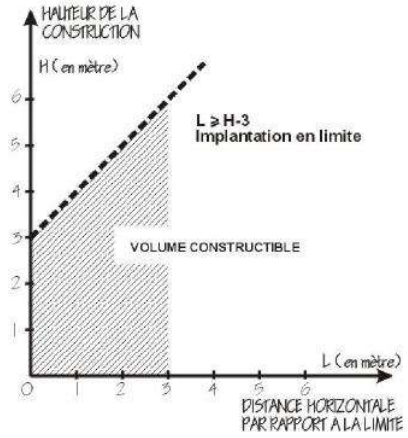
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- 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.

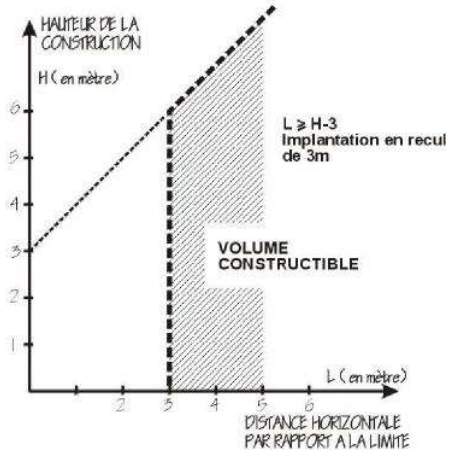
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués 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 6,00 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 MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder ***25%*** de la superficie de l'unité foncière *(l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, etc. piscines non comprises).*

En zone **1AU** et en ***secteur 1AUe***, pour chaque construction destinée à l'habitation, la longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser 28.00 mètres.

En ***secteur 1AUC1,*** la longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : 25,00 mètres.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les logements collectifs

Dans la zone 1AU et en secteur 1AUC1, la hauteur des constructions ne peut excéder :

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

En secteurs 1AUe la hauteur, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, d'une construction ne peut excéder :

- 13,00 mètres au faitage,
- 9,00 mètres à l'égout.

Pour l'ensemble de la zone et les secteurs, pour les logements individuels ou accolés les constructions ne peuvent excéder :

- 10,00 mètres au faitage,

- 6,00 mètres à l'égout.

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

- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

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

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

L'autorisation de construire peut-être refusée où n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt général.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan.

Les façades doivent présenter un aspect maçonné dominant ; l'aspect bois apparents ou mur-rideau vitré est interdit, sauf lorsqu'il participe à l'expression architecturale pour une extension ou une construction intermédiaire entre deux constructions d'aspect maçonné.

Toitures

Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal » ou « romane » de terre cuite à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de la pose brouillée.

Les pentes de toits ne devront pas excéder 35%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

Pour les abris de jardin, une toiture différente peut être acceptée.

Menuiseries

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux en général de 6 ou 8 pour les fenêtres ouvrantes à la française.

Couleurs

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

Les éléments de charpente, volets, volets roulants, boiseries, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque (RAL 3003, 3011), vert foncé (RAL 6005) ; le bleu pourra être admis éventuellement (RAL 5003, 5013).

Les menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) seront blanches ou gris clair.

Les portes d'entrée et portes de garages respecteront les teintes suivantes : rouge (RAL 3003, et 3011), vert (RAL 6005), bleu (RAL 5003 et 5013).

Les abris de jardin sont en bois couleur naturelle.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer.

Prescriptions diverses

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- L'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs,
- L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

Clôtures

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

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.

- **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètres (1,50 mètre si elle est maçonnée ou en construction non ajourée).

- **Clôtures sur l'espace public**

Aspect des clôtures :

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

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

- Murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc.),
- 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 ou dans les lotissements 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 de couleur blanche ou verte ou noire ou claire-voie de couleur blanche, écartement 5cm minimum

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues. Est interdit l'installation de panneaux destinés à masquer la vue comme par exemple :

- D'aspect bois pleins ou bois tressé,
- D'aspect PVC blanc, etc.

Hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder **1,30 mètre**.

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt général

Les piscines

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

<u>Ouvrages techniques apparents</u>

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

Dans les projets collectifs, le local destiné aux ordures ménagères et assimilés devra se conformer aux prescriptions du gestionnaire de ce service public. Il est demandé de réaliser **la mise en place de conteneurs d'ordures ménagères enterrés sauf contrainte technique particulière.**

L'aménagement des abords des constructions

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations). Dans ce cas les revêtements de sol recommandés sont : la pierre calcaire, le porphyre ou le granit.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

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

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les aménagements temporaires sont admis (tels que piscines hors sol, tivolis) s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

A l'intérieur des espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, sauf composition paysagère spécifique :

- Les sols doivent être maintenus essentiellement en espaces enherbés ou plantés à l'exception des allées et des terrasses qui peuvent être réalisées en stabilisé non imperméabilisé ou en pavage.

- La végétation arborée doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire. En cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière en remplacement des sujets à haute tige supprimés.

- Les haies constituées d'une seule essence de conifères (thuya, cupressus, chamaecyparis et autres conifères) ne sont pas recommandées sur un linéaire de plus de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 m^2 de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement (nombre de places arrondi à l'entier supérieur)) ; à cela s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs :

- Pour les opérations de 2 logements et plus (hors lotissement) : 1 place visiteurs pour 2 logements (nombre total de logements, existants et projetés, nombre de places arrondi à l'entier supérieur),
- Pour les lotissements : 1 place visiteur par lot. »

Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement.

Hôtels : Une place pour 80 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales : Une place pour 30 m^2 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**

- Pour les opérations de 2 logements collectifs et plus, les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites,

- Constructions à usage d'habitation de 2 logements et plus : prévoir 2 places vélos par logement,

- 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 ...).

En outre, 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 60% maximum des besoins totaux.

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

La superficie des espaces libres non imperméabilisé doit représenter au moins **30%** de la superficie de l'unité foncière d'origine 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 70cm) 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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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.

ZONES 1AUY

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **Habitation,** sauf le logement lié et nécessaire à l'activité,
- **Hébergement hôtelier,**
- **Exploitation agricole ou forestière.**

ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour être constructibles 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.

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage,
- Un logement lié à l'activité, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m^2 de surface de plancher,
- La surface de vente des commerces ne doit pas être supérieure à 500 m^2.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : 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, sil 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 nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement » relatives à des quartiers ou à des secteurs du présent plan local d'urbanisme.

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 1AUY 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➢ EAU

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

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées où engendrer une contamination de l'eau distribuée.

➢ 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 l'industriel 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.

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.

➢ RESEAUX SOUS FORME DE CABLES 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 1AUY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

➢ DEFINITIONS

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 voie publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes 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 qu'une 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.

➢ 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).

La façade des constructions qui ne comportent pas d'ouvertures pour l'accès de véhicules peuvent être implantées à l'alignement.

➢ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc. par exemple) 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,
- Pour les constructions d'intérêt général.

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

➢ DEFINITIONS

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.

➢ REGLE GENERALE

Implantation minimale à 5m.

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.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUY 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 **10 m mesuré du sol naturel à l'égout du toit.**

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 élevée 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 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé où 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 où 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.

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

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

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

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

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

ARTICLE 1AUY 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Pour les bureaux : 1 place pour 30 m2 de surface de plancher.

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

ARTICLE 1AUY 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan, par une trame à petits ronds, maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70cm)

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUY 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1AUY 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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.

ZONES 2AU

SECTION 1 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

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

Les constructions seront implantées :

- Sur la limite séparative,
- **Où 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 MEME PROPRIETE

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

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

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

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION 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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

On distingue :

- le **secteur Ap**, correspond à la zone agricole protégée
- le **secteur Ame** correspondant au secteur médico éducatif

SECTION 1 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 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites. Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

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

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

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

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

Les constructions, travaux et installations prévus sont considérés comme relevant de l'exploitation agricole et ne sont donc pas soumis à la notion de « changement de destination » dès lors qu'ils sont réputés nécessaires à l'activité agricole et qu'il est justifié de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés).

Excepté en secteur Ap et en secteur Ame, sont autorisés sous forme de construction nouvelle, extension, annexe, modification/adaptation de constructions existantes sous condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, notamment :

- **Le logement,**
- **Les constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation agricole, à la production agricole**, à sa transformation et sa vente,
- 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.

En secteur Ap seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes (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 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

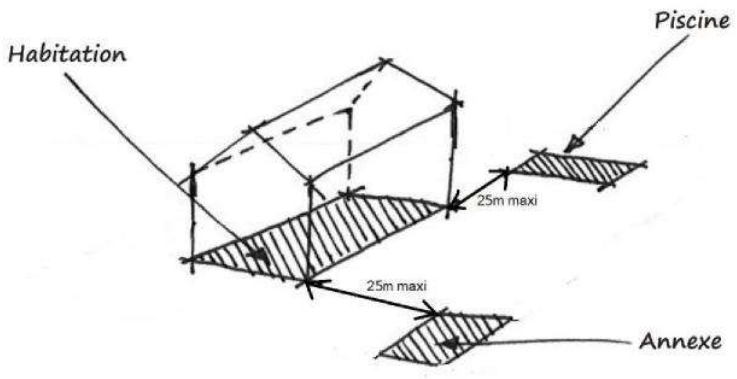
En **secteur Ame** sont autorisées les constructions nécessaires au centre médicoéducatif.

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 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 25m 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.

Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (étoiles numéros 1, 2, 3 et 5) du plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :

- Ne compromettent pas l'exploitation agricole,

- Respectent les principales caractéristiques des bâtiments.

Dans le **secteur Ame**, les constructions nouvelles liées et nécessaires au centre médico éducatif. Ainsi que les extensions des constructions existantes et les annexes dans la limite totale de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.

Quel que soit le projet de construction, **dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque (georisque.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage…) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Quel que soit le projet de construction ou d'aménagement, dans les zones couvertes par la trame relative aux **périmètres de protection des captages en eau potable**, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- 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 RESEAUX PUBLICS

➢ EAU POTABLE

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

➢ ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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 favorable et une filaire respectant les conditions réglementaires en vigueur.

En **secteur Ame** toute construction qui le nécessite devra être raccordé au réseau public d'assainissement.

➢ 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 trentennale.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de **5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire**, de la voie publique ou privée.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

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

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6 m à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive ou ce recul est d'au moins 10 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 5 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, si celle-ci est située à moins de cinq mètres des limites séparatives,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les ouvrages nécessaires au service public.

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 6 m** à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive ou ce recul est d'au moins 10 m.
Le long des espaces boisés classés une bande de 10 m non construite devra être respectée. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées ainsi que le **secteur Ame**.

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

La distance minimum entre deux constructions est fixée à 3m minimum.

Cette règle ne concerne pas les annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de distance.

En **secteur Ame** 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 25 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 un 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.

En **secteur Ap**, les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) sont autorisées dans la limite de 100m2 d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m. Les extensions des constructions existantes sont autorisées (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 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En **secteur Ame**, l'emprise au sol des extensions et annexes aux constructions existantes est limitée à 50m² au total.

En **secteur Ame**, les constructions nouvelles sont limitées à une emprise au sol de 600m².

Ces surfaces s'entendent à partir de la date d'approbation de la Mise en Compatibilité du PLU comme étant des surfaces maximales autorisées sur le secteur.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Maison d'habitation :

- 9,00 mètres au faitage,

- 7,00 mètres à l'égout des toits.

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 faîtage**.

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,

- 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.

En **secteur Ap**, les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) sont autorisées dans la limite de 100m2 d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

En **secteur Ame** les constructions nouvelles :

- 8 mètres au faitage
- 6m à l'égout

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées 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.

Les annexes sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage.

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

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

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.

Excepté dans le **secteur Ame :**

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%,
- Les toitures terrasses sont interdites.

Excepté dans le **secteur Ame :**

Façades des habitations

- Les murs de maçonnerie enduite seront de couleur blanche (hors annexes et bâtiments d'exploitation agricole),
- Les menuiseries des fenêtres seront gris clair ou blanches,
- 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 favorisants 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.

Excepté dans le **secteur Ame :**

Clôtures

- 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 1,20 mètre à l'alignement et 1,50 mètre en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages ou de lauzes ou de pierres sèches ; les murs bahuts sont interdits.

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.

➢ **Bâti existant repéré sur le plan de zonage**

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

Les façades

Parements

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade.

Ouvertures et fermetures

✓ *Les menuiseries extérieures*

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés.

✓ *Les fermetures (volets)*

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente.

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les clôtures

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

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

- **Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L151-19 du CU)**

Implantation / Volumétrie

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

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc. sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

- ✓ *Les menuiseries extérieures*

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc.).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

- ✓ *Les fermetures (volets)*

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

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

<u>Ouvrages techniques apparents</u>

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

En secteur Ap,

- Les bâtiments (seules les extensions sont autorisées, cf. article 2) doivent présenter un aspect tel qu'il se « fonde » dans le milieu naturel, en tout ou partie par l'aspect des parements de façades et par les couvertures,

- L'implantation des bâtiments, la position des accès et de la desserte, projetés en fonction de la pente, du terrain ne doivent pas générer de terrassements ou affouillements autres que ceux qui correspondent à l'emprise du bâtiment d'un maximum de 1m30 de hauteur.

Dans **le secteur Ap**, le volet paysager du Permis de Construire doit démontrer l'insertion du bâti dans son environnement que ce soit vu de près ou vu de loin.

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

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

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION 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.

En **secteur Ame** la superficie des espaces libres non imperméabilisé doit représenter au moins **70 % de la superficie de l'unité foncière**.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N

Il est distingué :

- Un secteur **Na**, dans lequel sont admises les occupations et utilisations du sol liées aux activités sportives et aux loisirs de plein air,
- Un secteur **Nbd** correspondant à des secteurs importants sur le plan de la Biodiversité,
- Un secteur **NL** dans lesquels sont admises les occupations et utilisations du sol liées aux activités de camping, et loisirs,
- Un secteur **Ny** destiné aux installations d'intérêt général (décharge contrôlée, en réhabilitation trentenaire), et aux activités artisanales existantes,
- Un secteur **Nens** correspondant à l'espace naturel sensible colline de la bergerie.

SECTION 1 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.

Une trame identifie le **risque inondation** « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites. Dans les secteurs concernés, les constructions, installations et usages des sols devront se conformer au règlement du P.P.R.I. en vigueur.

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

Quel que soit le projet de construction, **dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque (georisque.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage, ...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Quel que soit le projet de construction ou d'aménagement, dans les zones couvertes par la trame relative aux périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

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

Si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone : ***Dans la zone N***

Le long de la Nive dans les secteurs couverts par la trame qui identifie le risque inondation « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine », les ouvrages hydrauliques sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur ou une hauteur supérieure dès lors qu'elle aura été préalablement autorisée par les services de l'Etat (principe de précaution).

Dans le secteur Nbd

Constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel, sa mise en valeur pédagogique, la gestion hydraulique.

L'emprise des constructions, le cas échéant sera limitée notamment en secteur Nbd où ils ne devront pas dépasser 50m2 d'emprise au sol. Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.

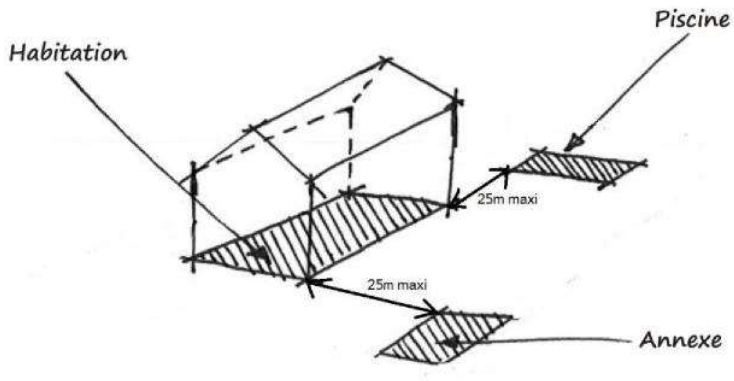
En dehors du secteur Nbd

Les affouillements, exhaussements, remblais du sol sont autorisés s'ils sont liés à une construction ou un ouvrage autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur.

Les aménagements et constructions légères destinés à l'abri des animaux, les équipements collectifs ou publics sous réserve de ne pas dépasser 20 m2 d'emprise au sol.

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

- ***En dehors du secteur Nbd, 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 25m 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 un espace agricole,



- Extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m^2 d'emprise au sol supplémentaire,

- **Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés** sur les documents graphiques (étoile **numéro 4**) du plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - Ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - Respectent les principales caractéristiques des bâtiments.

Dans les autres secteurs

Dans le secteur Na

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités sportives et loisirs de plein air, aux activités de loisirs ou de sport de plein air.

Dans le secteur NL

Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de camping compris les habitations légères de loisirs, les piscines, les installations de loisirs.

Dans le secteur Ny

Les installations d'intérêt général (décharge contrôlée), et l'extension des activités artisanales existantes dans la limite d'une emprise au sol de 80m2.

Dans le secteur Nens

Les aménagements et utilisations liées à l'accueil et à la sensibilisation du public et liées aux opérations nécessaires à la conservation et à la restauration du patrimoine naturel de ces sites par le gestionnaire des Espaces Naturels Sensibles.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

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

Quel que soit le projet de construction, dans les **zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque (georisque.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage, …) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Quel que soit le projet de construction ou d'aménagement, dans les zones couvertes par la trame relative aux **périmètres de protection des captages en eau potable**, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- 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.

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur les RD 918 et 932.

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

➢ EAU POTABLE

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

➢ ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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 favorable et une filaire respectant les conditions réglementaires en vigueur.

➢ 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 trentennale.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement est de ***5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m*** à partir de l'axe dans le cas contraire, de la voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

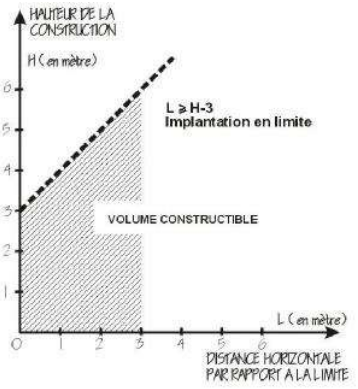
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité),
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci,
- Pour les ouvrages nécessaires au service public,
- Pour les constructions d'intérêt général.

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6 m à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive ou ce recul est d'au moins 10 m.

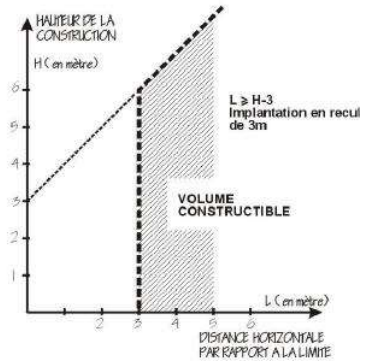
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite,
- Où 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 (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 5 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, si celle-ci est située à moins de trois mètres des limites séparatives,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les ouvrages nécessaires au service public.

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 6 m** à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive ou ce recul est d'au moins 10 m.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En **secteur Na**, l'emprise au sol est limitée à 3%,
- En secteur **Nens** l'emprise au sol est limitée à 3%,
- En **secteur NL,** l'emprise au sol est limitée à 3% ; l'emprise au sol de 3% s'applique pour les nouveaux projets à compter de la date d'approbation de la révision générale du PLU,
- En **secteur Nbd** les constructions autorisées à l'article 2 sont limitées à 50m^2 d'emprise au sol,
- En **secteur Ny** les extensions des activités artisanales existantes dans la limite d'une emprise au sol de 80m^2.

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

- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50m^2 d'emprise au sol supplémentaire,
- ***L'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc.) dans la limite de ***50m^2 d'emprise au sol*** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 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 agricole** sont autorisés en zone N **excepté dans les secteurs Nbd, Na, NL et Ny** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m2**, pour des besoins très ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, petites serres etc.).

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Maison d'habitation :

- 9.00 mètres au faitage,

- 7,00 mètres à l'égout des toits.

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.**

En secteurs Na, NL, Nens, Nbd 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,

- 7,00 mètres au faitage,

- 3,00 mètres à l'égout.

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

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

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. Des couvertures en essentes de bois, ou en lauze peuvent être admises en secteur de montagne,

- 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,

- *Les éléments de charpente, volets, boiseries, colombages*, portes doivent être peints dans les tons rouge basque ou vert foncé, *RAL 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 d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisants 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

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 1,20 mètre à l'alignement et 1,50 mètre en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques. Les clôtures sont constituées de piquets et grillages ou de lauzes ou de pierres sèches ; les murs bahuts sont interdits.

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.

➢ **Bâti existant repéré sur le plan de zonage**

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

Les façades

Parements

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Ouvertures et fermetures

✓ *Les menuiseries extérieures*

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés.

✓ *Les fermetures (volets)*

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente.

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les clôtures

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

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

- **Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L151-19 du CU)**

Implantation / Volumétrie

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

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface). Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc. sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

- ✓ *Les menuiseries extérieures :*

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc.).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

- ✓ *Les fermetures (volets)*

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévation, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

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

<u>Ouvrages techniques apparents</u>

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, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, sont interdits.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

En secteur NL, il pourra être exigé que les constructions produites en petites unités, ne soient pas regroupées pour éviter de former des volumes de plus grande taille lorsqu'elles se situent dans des espaces visibles de loin.

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

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

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION 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 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Sans objet.