



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA

# **COMMUNE DE HALSOU**

## **Modification Simplifiée n°1**

### **du PLU**

## **PIECES MODIFIEES**

### **Règlement**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en  
date du 05 mars 2022 approuvant la modification simplifiée

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                |           |
| <b>Chapitre 1    ZONE UA</b>   | <b>10</b> |
| <b>Chapitre 2    ZONE UB</b>   | <b>19</b> |
| <b>Chapitre 3    ZONE UC</b>   | <b>28</b> |
| <b>Chapitre 4    ZONE UY</b>   | <b>37</b> |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES</b> |           |
| <b>Chapitre 1    ZONE 1AU</b>  | <b>42</b> |
| <b>Chapitre 2    ZONE 2AU</b>  | <b>50</b> |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>               |           |
| <b>Chapitre 1    ZONE A</b>  | <b>53</b> |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>               |           |
| <b>Chapitre 1    ZONE N</b>  | <b>60</b> |

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

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

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

## **TITRE I :**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

- " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- " **habitation** " : **logement, hébergement** ;
- " **commerce et activités de service** " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

*Liste non exhaustive.*

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

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

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

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

## 2 - LE TERRAIN -

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

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

## 3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

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

## 4 - LES HABITATIONS -

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

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

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

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

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

## 7 - LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre définit la surface support des jardins et espaces verts, sans constructions aussi bien au-dessus qu'en dessous du niveau du terrain naturel sur une profondeur de 10m. Il peut être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains, exception faite des assainissements autonomes.

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

**8-1 - 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.

**8-2 - 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.

**8-3 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

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

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

## 9 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

**9-1 - 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.

**9-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

### DEFINITIONS – REGLES GENERALES

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

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

#### 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.

## 10 - L'ALIMENTATION EN EAU - L'ASSAINISSEMENT – LES EAUX PLUVIALES

**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.

#### **Eaux pluviales :**

Afin de limiter les apports, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont imposées par stockage. Avant leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel, la totalité des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront dirigées vers un ouvrage de rétention dimensionné comme suit :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,  
 Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

## 11 - 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, défrichage, installation classée ...

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

## 12 - 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).

## 13 - 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.

## 14 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

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

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

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

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

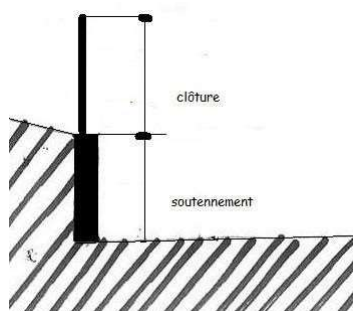


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

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

##### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

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

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

**Les activités artisanales** et installations classées 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 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

Sur les **terrains limitrophes aux Espaces Boisés Classés, une zone non aedificandi** sera à respecter sur une bande de 10 m de large, entre le terrain objet du projet et la limite des Espaces Boisés Classés figurant au document graphique.

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.

**La démolition totale des constructions 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 ».

Les surfaces de vente des commerces ne doivent pas dépasser 150m<sup>2</sup>.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

###### ACCES

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

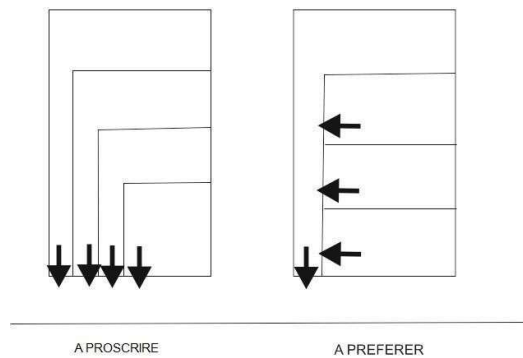
Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

## Zone UA

## 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 ».



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

### 1 - Eau -

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

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 ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

### 2 - Assainissement -

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

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

### 3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.-

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

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

Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de l'accumulation d'eau stagnante qui pourrait favoriser la propagation du moustique Tigre (*Aedes albopictus*).

### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

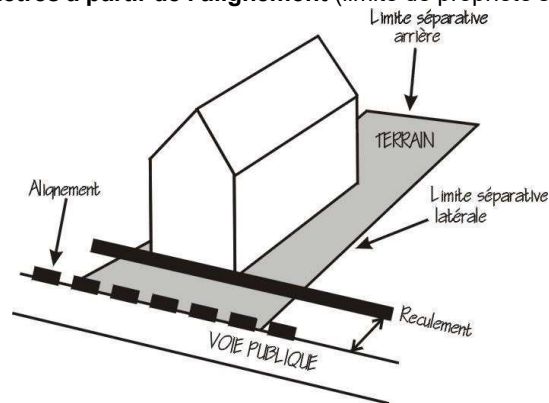
## ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

## ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En dehors des annexes**, le long des voies et espaces publics ou collectifs, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à l'alignement
- à un minimum de **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 :**

- 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
- 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

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

**En dehors des annexes**, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en limite séparative ou
- en retrait de 2m au moins de la limite séparative.

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

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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

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

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

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

Sans objet

## ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol** des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **50%**  
**La longueur maximale des bâtiments**, par parcelle, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser **30m**.

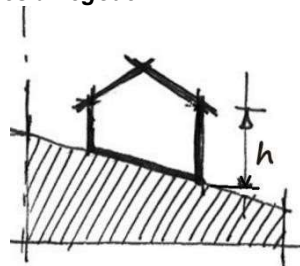
## ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

**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.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 14,00 mètres au faitage
- 10,00 mètres à l'égout



*Illustration de la hauteur à l'égout*

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel le plus bas*

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

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

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

### **1°) les immeubles anciens constitutifs du village**

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives de la bastide dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L151-19 du code de l'urbanisme); ils sont soumis à permis de démolir. L'autorisation de démolir pourra être refusée, en tout ou partie, pour ces bâtiments pour des raisons de cohérence du village et/ ou d'intérêt au titre du patrimoine architectural. 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 :

#### la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect 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.

Les aspects finis d'enduits seront lisses : talochés ou lissés. Les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales en particulier, 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 les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits

#### Menuiseries extérieures : fenêtres, portes, volets :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries s'intégrant avec la construction existante.

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris clair, le blanc cassé

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Couleur des menuiseries des volets

- rouge « basque », RAL 3011 ou 3009
- vert RAL 6012 ou 6009

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

#### Les murs de clôture

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.

*Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.*

*L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.*

les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

*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.*

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, en particulier sur les points suivants :

Volumes :

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs : les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures :

La couverture sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre  
Les menuiseries en bois doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.  
Les couleurs de menuiseries sont le gris clair, blanc cassé.
- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels, rouge, verts, gris coloré.  
Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures (ouvrant à la française) d'une superficie vitrée supérieure à 1m<sup>2</sup>, sauf pour les portes-fenêtres pour lesquelles les volets roulants sont autorisés ; les volets roulants sont également autorisés en complément des volets battants .  
Dans le cas des portes-fenêtres vues depuis l'espace public les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur du bâtiment et l'emploi de couleurs limité aux couleurs des menuiseries extérieures.

Clôture :

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

Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique. 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.

Le traitement de la clôture doit s'harmoniser avec le traitement de la maison et le contexte de la rue. Les compositions mixtes seront proscrites pour garantir la continuité du paysage minéral de la rue ancienne.

Les portails nouveaux seront dans le principe des portails anciens (principe de claire-voie, encadrement par pilastre, une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur, ...) L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Dans le cas d'une opération d'ensemble : Il est demandé de privilégier une cohérence sur l'opération avec une limitation des murs pleins.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m. Il sera privilégié une haie végétale diversifiée avec au moins 3 essences locales associée à une clôture agricole en piquets d'acacia et treillage métallique.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'un grillage ou d'une grille et/ou doublé d'une haie arbustive diversifiée (au moins 3 essences), le tout ne dépassant pas 1,5 m

Les haies arbustives diversifiées (au moins 3 essences) n'excédant pas 1,5 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin , ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### 3°) Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

### 4°) Les ouvrages techniques apparents :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. 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 coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

### 5°) Les espaces verts protégés:

Les espaces verts protégés, portés au plan par des ronds verts, doivent être maintenus en espaces plantés, en jardins, parc ou boisement.

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

### REGLE GENERALE

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

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

**Habitations** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

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

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**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**

Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements : prévoir une place de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logements pour les immeubles collectifs

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

- En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
- En sous-sol
- En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

***Dans le cas de division de logements existants***, le nombre de place ***correspondra au nombre de logements créés*** (non comptés les logements locatifs sociaux) .

#### **ARTICLE UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation 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**.

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

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

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

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

Sans objet

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

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

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

## CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

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

#### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

*Les constructions, à destination de :*

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

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

**Les activités artisanales** et installations classées 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 zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans Géorisques (georisque.fr), les ouvrages aménagés enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation

**La démolition totale des constructions 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 ».

**Les surfaces de vente des commerces** ne doivent pas dépasser 150m<sup>2</sup>.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### ACCES

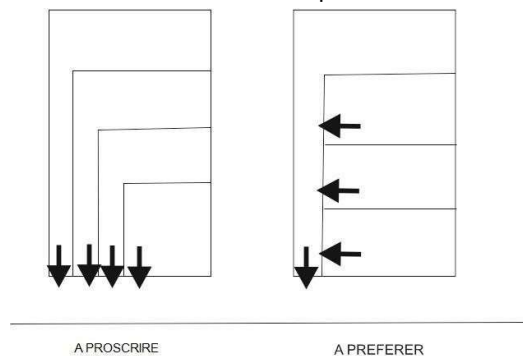
L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou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

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

#### VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées 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 ».



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

#### 1 - Eau -

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

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 ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement -

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

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

#### 3 - Eaux pluviales -

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.-

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

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

Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit \*être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de l'accumulation d'eau stagnante qui pourrait favoriser la propagation du moustique Tigre (*Aedes albopictus*).

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

#### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

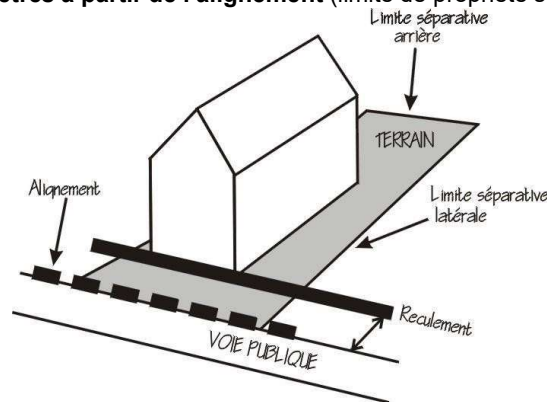
#### ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

#### ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En dehors des annexes**, le long des voies et espaces publics ou collectifs, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- A l'alignement ;
- à un minimum de **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 :**

- 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 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,
- 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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en limite séparative ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

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

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

Sans objet

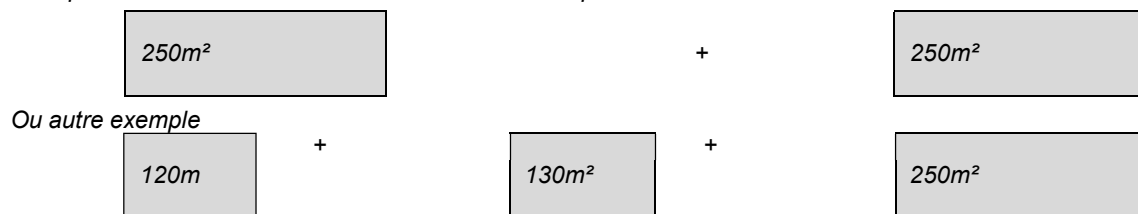
## ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol** des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder 45%  
**La longueur maximale des bâtiments**, par parcelle, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser **30m**.

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>**

**Illustration de la règle :**

*Une parcelle permet la réalisation de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant.  
Chaque bâtiment doit faire au maximum 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*



Etc.....

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des unités bâties pour la rénovation d'un bâtiment dont la longueur avant travaux est supérieure à 30 m.

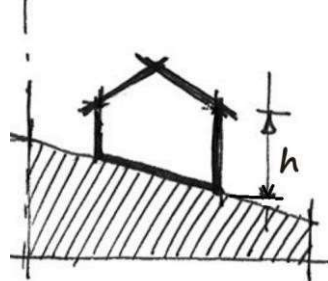
## ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

### **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.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- **14,00 mètres au faitage**
- **10,00 mètres à l'égout**



*Illustration de la hauteur à l'égout*

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel le plus bas*

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

- 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 UB 11 - Aspect extérieur 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).*

### **1°) les immeubles anciens constitutifs du village**

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives de la bastide dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L151-19 du code de l'urbanisme); ils sont soumis à permis de démolir. L'autorisation de démolir pourra être refusée, en tout ou partie, pour ces bâtiments pour des raisons de cohérence du village et/ ou d'intérêt au titre du patrimoine architectural. 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 :

la maçonnerie. (aspect extérieur des matériaux de façade),

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect 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.

Les aspects finis d'enduits seront lisses : talochés ou lissés. Les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales en particulier, 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 les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits

#### Menuiseries extérieures : fenêtres, portes, volets :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries s'intégrant avec la construction existante.

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris clair, le blanc cassé

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

#### Couleur des menuiseries des volets

- rouge « basque », RAL 3011 ou 3009
- vert RAL 6012 ou 6009

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

#### Les murs de clôture

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.

*Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.*

*L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.*

#### les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

#### 2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants :

*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.*

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, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes :

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

#### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonnerie.

#### Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs :les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures :

La couverture sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers. Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons. L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre  
Les menuiseries en bois doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.  
Les couleurs de menuiseries sont le gris clair, blanc cassé.
- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels, rouge, verts, gris coloré.  
Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures (ouvrant à la française) d'une superficie vitrée supérieure à 1m<sup>2</sup>, sauf pour les portes-fenêtres pour lesquelles les volets roulants sont autorisés ; les volets roulants sont également autorisés en complément des volets battants .  
Dans le cas des portes-fenêtres vues depuis l'espace public les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur du bâtiment et l'emploi de couleurs limité aux couleurs des menuiseries extérieures.

Clôture :

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

Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique. 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.

Le traitement de la clôture doit s'harmoniser avec le traitement de la maison et le contexte de la rue. Les compositions mixtes seront proscrites pour garantir la continuité du paysage minéral de la rue ancienne.

Les portails nouveaux seront dans le principe des portails anciens (principe de claire-voie, encadrement par pilastre, une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur, ...) L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Dans le cas d'une opération d'ensemble : Il est demandé de privilégier une cohérence sur l'opération avec une limitation des murs pleins.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m. Il sera privilégié une haie végétale diversifiée avec au moins 3 essences locales associée à une clôture agricole en piquets d'acacia et treillage métallique.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'un grillage ou d'une grille et/ou doublé d'une haie arbustive diversifiée (au moins 3 essences), le tout ne dépassant pas 1,5 m

Les haies arbustives diversifiées (au moins 3 essences) n'excédant pas 1,5 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin , ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**3°) Façades commerciales :**

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

**4°) Les ouvrages techniques apparents :**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. 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 coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

**5°) Les espaces verts protégés :**

Les espaces verts protégés, portés au plan par des ronds verts, doivent être maintenus en espaces plantés, en jardins, parc ou boisement.

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

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

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

**Habitations:** Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

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

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales :** Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**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**

Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements : prévoir une place de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logements pour les immeubles collectifs

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

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

- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

**Dans le cas de division de logements existants**, le nombre de place **correspondra au nombre de logements créés** (non comptés les logements locatifs sociaux) .

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

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

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.

**Le coefficient de pleine terre** est fixé à un minimum de **20%** de l'unité foncière.

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

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

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

Sans objet

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

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

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

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

#### ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **hébergement hôtelier**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière sauf l'extension des édifices agricoles existants**
- **fonction d'entrepôt**

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

Sur les terrains limitrophes aux **Espaces Boisés Classés**, une zone **non aedificandi** sera à respecter sur une bande de 10 m de large entre le terrain objet du projet et la limite des Espaces Boisés Classés figurant au document graphique.

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

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

**L'extension des bâtiments agricoles existantes** à la date d'approbation du PLU sous réserve d'être compatible avec la salubrité, la sécurité 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 zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans Géorisques (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

**La démolition totale des constructions 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 ».

**Dans les éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds **en application des articles L.151-19** du Code de l'Urbanisme, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>. Cependant les abris de jardin, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies.
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70cm) ou leur remplacement

**Les surfaces de vente des commerces** ne doivent pas dépasser 150m<sup>2</sup>.

## ZONE UC

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

#### ACCES

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

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

#### VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées 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 UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 - Eau -

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

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 ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement -

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

En l'absence de réseau public, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Règlement d'Assainissement approuvé.

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

#### 3 - Eaux pluviales -

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

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

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.-

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

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

Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de l'accumulation d'eau stagnante qui pourrait favoriser la propagation du moustique Tigre (*Aedes albopictus*).

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

#### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

# ZONE UC

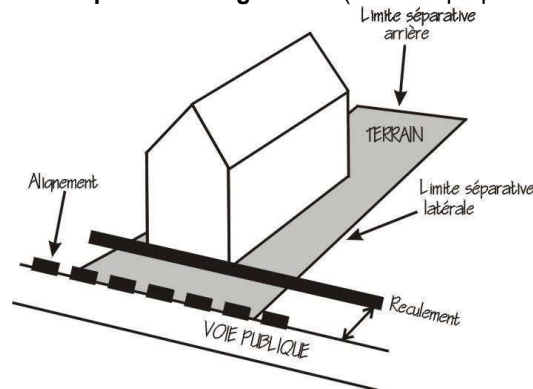
## ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

## ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En dehors des annexes**, le long des voies et espaces publics ou collectifs, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à un minimum de **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 :**

- 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
- 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

## ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de 3m au moins de la limite séparative.**

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

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

# ZONE UC

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

Sans objet

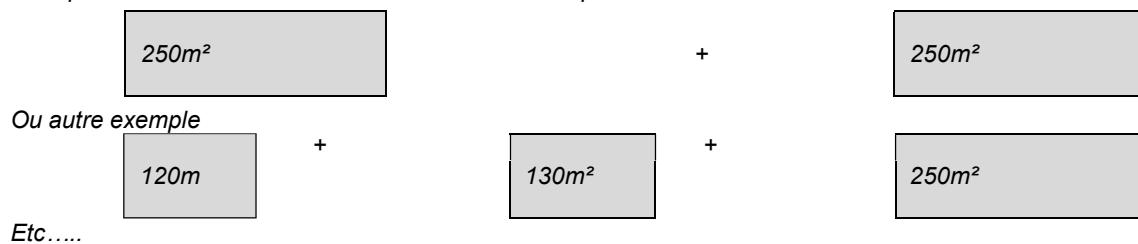
## ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

**L'emprise au sol** des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **30%**  
**La longueur maximale des bâtiments**, par parcelle, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser **30m**.

Chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>**

### Illustration de la règle :

Une parcelle permet la réalisation de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant.  
Chaque bâtiment doit faire au maximum 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol



## ARTICLE UC 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.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 9,00 mètres au faitage
- 6,00 mètres à l'égout

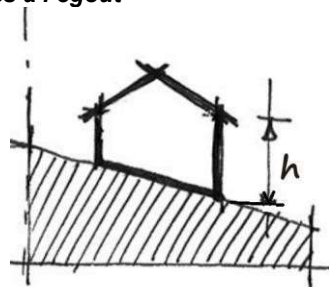


Illustration de la hauteur à l'égout

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel le plus bas

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

- 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.

# ZONE UC

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

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

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

*L'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).*

### **1°) les immeubles anciens constitutifs du village**

*On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives de la bastide dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.*

Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (article L151-19 du code de l'urbanisme); ils sont soumis à permis de démolir. L'autorisation de démolir pourra être refusée, en tout ou partie, pour ces bâtiments pour des raisons de cohérence du village et/ ou d'intérêt au titre du patrimoine architectural. 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 :

#### la maçonnerie. (aspect extérieur des matériaux de façade),

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect 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.

Les aspects finis d'enduits seront lisses : talochés ou lissés. Les enduits sont blancs.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales en particulier, 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 les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

#### les couvertures.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles « mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits

#### Menuiseries extérieures : fenêtres, portes, volets :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries s'intégrant avec la construction existante.

Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris clair, le blanc cassé

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Couleur des menuiseries des volets

- rouge « basque », RAL 3011 ou 3009
- vert RAL 6012 ou 6009

Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.

Les murs de clôture

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.

*Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.*

*L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.*

les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle. Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés. Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

**2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:**

*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.*

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, en particulier sur les points suivants :

Volumes :

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant, Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite ; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs :les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

Couvertures :

La couverture sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre  
Les menuiseries en bois doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.  
Les couleurs de menuiseries sont le gris clair, blanc cassé.
- Menuiseries de volets et portes  
Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels, rouge, verts, gris coloré.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures (ouvrant à la française) d'une superficie vitrée supérieure à 1m<sup>2</sup>, sauf pour les portes-fenêtres pour lesquelles les volets roulants sont autorisés ; les volets roulants sont également autorisés en complément des volets battants .

Dans le cas des portes-fenêtres vues depuis l'espace public les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur du bâtiment et l'emploi de couleurs limité aux couleurs des menuiseries extérieures.

**Clôture :**

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

Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique. 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.

Le traitement de la clôture doit s'harmoniser avec le traitement de la maison et le contexte de la rue. Les compositions mixtes seront proscrites pour garantir la continuité du paysage minéral de la rue ancienne.

Les portails nouveaux seront dans le principe des portails anciens (principe de claire-voie, encadrement par pilastre, une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur, ...) L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Dans le cas d'une opération d'ensemble : Il est demandé de privilégier une cohérence sur l'opération avec une limitation des murs pleins.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m. Il sera privilégié une haie végétale diversifiée avec au moins 3 essences locales associée à une clôture agricole en piquets d'acacia et treillage métallique.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- o Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- o Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'un grillage ou d'une grille et/ou doublé d'une haie arbustive diversifiée (au moins 3 essences), le tout ne dépassant pas 1,5 m

Les haies arbustives diversifiées (au moins 3 essences) n'excédant pas 1,5 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin , ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**3°) Façades commerciales :**

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

**4°) Les ouvrages techniques apparents :**

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. 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 coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

**5°) Les espaces verts protégés:**

Les espaces verts protégés, portés au plan par des ronds verts, doivent être maintenus en espaces plantés, en jardins, parc ou boisement.

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

### REGLE GENERALE

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

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

**Habitations** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

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

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**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

**Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements** : prévoir une place de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logements pour les immeubles collectifs

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

- En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
  - En sous sol
  - En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
  - Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

**Dans le cas de division de logements existants**, le nombre de place **correspondra au nombre de logements créés** (non comptés les logements locatifs sociaux) .

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

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 70cm) ou leur remplacement. Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

**Le coefficient de pleine terre** est fixé à un minimum de **40%** de l'unité foncière.

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

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

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

Sans objet

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

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

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

**ZONE UC**

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

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

#### ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

*les constructions, à destination de :*

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

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

En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au règlement du PRI s'il existe.

En particulier dans ces secteurs la création de murs ou de murs bahuts pourra être interdite.

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

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte au voisinage.
- Un logement lié à l'activité, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans Géorisques (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

**Les surfaces de vente des commerces** ne doivent pas dépasser 500m<sup>2</sup>.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

##### **ACCES**

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

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

##### **VOIRIE**

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

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétons 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.

## ZONE UY

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

### Eau -

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

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 ou 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.

**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.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.-

Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de l'accumulation d'eau stagnante qui pourrait favoriser la propagation du moustique Tigre (*Aedes albopictus*).

Un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet dans les EP sera exigé à partir d'une surface de stationnement et de circulation supérieure à 250m<sup>2</sup> ou 10 places d'un seul tenant

### Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

## ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

## ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 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 voies 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 PARTICULIÈRES

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

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée,

- si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères, 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 séparatives

#### 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 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 4 m à partir des berges est imposée.

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

Sans objet

### ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

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

## ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder **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 peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Les ouvrages techniques apparents :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- La pose des antennes paraboliques, des capteurs solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa disposition et son aspect, elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

La superficie des espaces libres 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.

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

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

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

Sans objet

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

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

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

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

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

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

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

les constructions, à destination de :

- **hébergement hôtelier**
- **industrie sauf en 1AUy**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt sauf en 1AUy**

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

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

En particulier dans ces secteurs la création de murs ou de murs bahuts pourra être interdite.

Sur les terrains limitrophes aux **Espaces Boisés Classés, une zone non aedificandi** sera à respecter sur une bande de 10 m de large, entre le terrain objet du projet et la limite des Espaces Boisés Classés figurant au document graphique.

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

**En dehors de la zone 1AUy**, 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 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

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

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>. Cependant les abris de jardin, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies.
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),
- 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

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.

**Les surfaces de vente des commerces** ne doivent pas dépasser 150m<sup>2</sup>.

**En secteur 1AUy**, les surfaces de vente des commerces ne doivent pas dépasser 500m<sup>2</sup>.

## Zone 1AU

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

#### ACCES

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

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

#### VOIRIE

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.
- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées 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 réseaux publics

#### 1 - 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 ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

#### 2 - Assainissement -

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

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

#### 3 - Eaux pluviales -

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

**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.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.-

Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de l'accumulation d'eau stagnante qui pourrait favoriser la propagation du moustique Tigre (*Aedes albopictus*).

Un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet dans les EP sera exigé à partir d'une surface de stationnement et de circulation supérieure à 250m<sup>2</sup> ou 10 places d'un seul tenant

#### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

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

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

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

# Zone 1AU

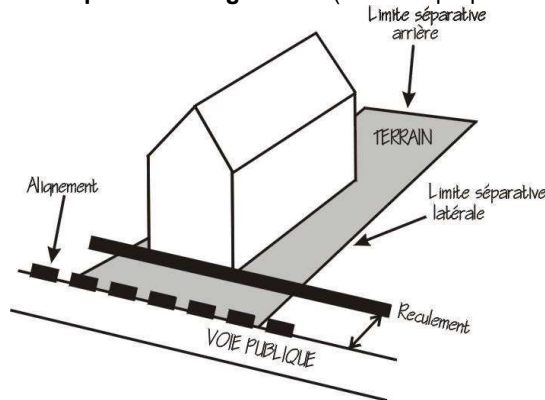
## ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

## ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En dehors des annexes**, le long des voies et espaces publics ou collectifs, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à un minimum de **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 :**

- 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
- 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 les constructions d'intérêt général

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

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

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

# Zone 1AU

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

Sans objet

## ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

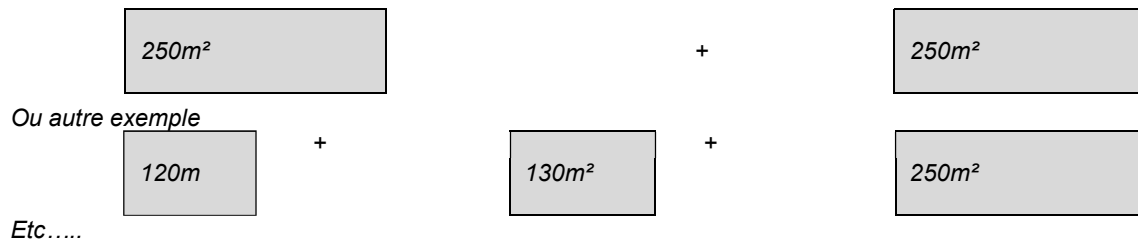
**L'emprise au sol** des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **35% sauf en 1AUy où elle peut atteindre 50%**.

En dehors de la zone 1AUy, **la longueur maximale des bâtiments**, par parcelle, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser **30m**.

Excepté dans le secteur 1AUy chaque unité bâtie aura une **emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>**

### Illustration de la règle :

Une parcelle permet la réalisation de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant. Chaque bâtiment doit faire au maximum 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol



## ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions –

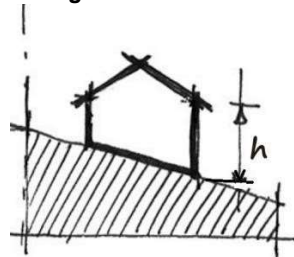
**En dehors du secteur 1AUy :**

**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.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- **9,00 mètres au faitage**
- **6,00 mètres à l'égout**



**Illustration de la hauteur à l'égout**

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel le plus bas

**En secteur 1AUy :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder **10 m mesuré du sol naturel à l'égout du toit**.

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

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- si elles sont justifiées par des considérations techniques, en particulier dans le secteur 1AUy

**Dispositions particulières**

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

# Zone 1AU

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

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

### **En dehors du secteur 1AUy**

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, en particulier sur les points suivants :

#### Volumes :

Le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

#### Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

#### Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.

Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.

Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre

Ouvertures dans les murs :les appuis des baies ne doivent pas être saillants.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.

Les encadrements pourront être réalisés en bois.

#### Couvertures :

La couverture sera réalisée en tuiles canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposé lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Menuiseries extérieures :

##### Menuiseries de fenêtre :

Les menuiseries en bois doivent être peintes dans les tons clair (blancs cassés). L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

Les couleurs de menuiseries sont le gris clair, blanc cassé.

##### Menuiseries de volets et portes :

Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels, rouge, verts, gris coloré.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures (ouvrant à la française) d'une superficie vitrée supérieure à 1m<sup>2</sup>, sauf pour les portes-fenêtres pour lesquelles les volets roulants sont autorisés ; les volets roulants sont également autorisés en complément des volets battants .

Dans le cas des portes-fenêtres vues depuis l'espace public les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur du bâtiment et l'emploi de couleurs limité aux couleurs des menuiseries extérieures.

#### Clôture :

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

Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique. 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.

Le traitement de la clôture doit s'harmoniser avec le traitement de la maison et le contexte de la rue. Les compositions mixtes seront proscrites pour garantir la continuité du paysage minéral de la rue ancienne.

Les portails nouveaux seront dans le principe des portails anciens (principe de claire-voie, encadrement par pilastre, une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur, ...) L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Dans le cas d'une opération d'ensemble : Il est demandé de privilégier une cohérence sur l'opération avec une limitation des murs pleins.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m. Il sera privilégié une haie végétale diversifiée avec au moins 3 essences locales associée à une clôture agricole en piquets d'acacia et treillage métallique.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
  - Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés d'un grillage ou d'une grille et/ou doublé d'une haie arbustive diversifiée (au moins 3 essences), le tout ne dépassant pas 1,5 m
- Les haies arbustives diversifiées (au moins 3 essences) n'excédant pas 1,5 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Les bâtiments annexes aux habitations, (abris de jardin, ...), d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents :

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée si ils ne sont pas visibles de l'espace public. 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 coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

Les espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés, portés au plan par des ronds verts, doivent être maintenus en espaces plantés, en jardins, parc ou boisement.

Les ouvrages techniques apparents :

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

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

### **En secteur 1AUy**

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

## **Zone 1AU**

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.

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

### REGLE GENERALE

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

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

**Habitations** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

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

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**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

Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements : prévoir une place de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logements pour les immeubles collectifs

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

- En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
- En sous sol
- En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

**Dans le cas de division de logements existants**, le nombre de place **correspondra au nombre de logements créés** (non comptés les logements locatifs sociaux) .

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

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 70cm) ou leur remplacement. Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

**Le coefficient de pleine terre** est fixé à un minimum de **30%** de l'unité foncière.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

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

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

Sans objet

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

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

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

**Zone 1AU**

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

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

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

**les constructions, à destination de :**

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

Sur les terrains limitrophes aux **Espaces Boisés Classés, une zone non aedificandi** sera à respecter sur une bande de 10 m de large, entre le terrain objet du projet et la limite des Espaces Boisés Classés figurant au document graphique.

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

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

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

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

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

**ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

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

Les constructions seront implantées :

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

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

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions -**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions -**

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

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

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.

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

**ARTICLE 2AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Sans objet

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

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

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

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

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

Sans objet

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

Sans objet

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le **secteur Ap**, correspond à la zone agricole protégée pour des raisons de paysage ou de biodiversité

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

#### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2  
 Une trame identifie le **risque inondation** (« zone inondable crue de juillet 2014 » non couvert par un P.P.R.I.).  
 En **secteur inondable** couvert par la trame– Emprise inondable- les constructions sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.  
 En particulier dans ces secteurs la création de murs ou de murs bahuts pourra être interdite.

Sur les terrains limitrophes aux **Espaces Boisés Classés, une zone non aedificandi** sera à respecter sur une bande de 10 m de large, entre le terrain objet du projet et la limite des Espaces Boisés Classés figurant au document graphique.

**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 la construction des édifices ou ouvrages agricoles autorisés dans les conditions de l'article 2.

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

##### 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, au regard de l'agriculture, de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés)

**Excepté en secteur Ap**, sont donc 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, au stockage et à l'entretien du matériel agricole des coopératives d'utilisation de matériel agricole (agrées au titre du Code Rural et de la Pêche maritime (L525-1).
- 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** les constructions nouvelles sont interdites, les extensions sont autorisées. L'extension des bâtiments agricoles existants (bâtiments de stockage, de production ou de conditionnement / transformation) est limitée à 150m2 d'emprise au sol et l'extension des logements existants dans les conditions ci-dessous.

**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.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans Géorisques (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

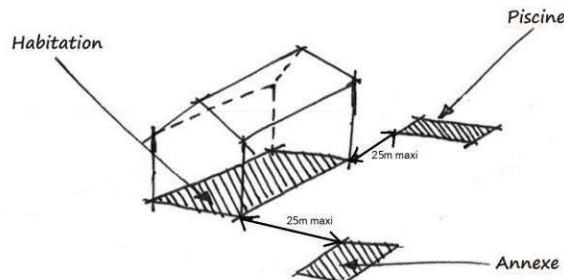
**La démolition totale des constructions mentionnées au plan en application des articles L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique ».

# Zone A

### **Les habitations sous réserve de respecter l'article 4 du présent règlement**

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, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à moins de 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



- **extension** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve de la présence** d'un assainissement non collectif sans impact sanitaire ou environnemental

### **Autres constructions et aménagements**

Sont autorisées, les occupations, installations et utilisations du sol suivantes :

- **les ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, bassins de rétention...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension.
- **les ouvrages liés à l'entretien des milieux naturels**
- **les affouillements, exhaussement**, remblai du sol dès lors qu'ils sont liés à une construction autorisée et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 1,50m

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

#### **1 – Eau Potable**

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

#### **2- Assainissement eaux usées**

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

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

**L'extension et les changements de destinations ne sont autorisés que sous réserve d'une installation d'assainissement autonome existante conforme.**

#### **3 - Eaux pluviales**

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

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.-

### ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

### ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 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 séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

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

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

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

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

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

**L'implantation de bâtiments d'élevage et de leurs annexes** est interdite à moins de 50m d'un cours d'eau sauf dérogation motivée.

**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

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

-

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

## 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 **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 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

## 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 faitage** . ,

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

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

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

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

*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.*

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

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

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

### **Couvertures :**

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

### **Façades :**

- Les murs de maçonnerie enduite seront de couleur blanche. (hors annexes et bâtiments d'exploitation agricole)
- Les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc, rouge basque, vert foncé
- Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé, *RAL pour boiseries, charpentes rouge 3003, et 3011 vert 6005*
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

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

#### **Clôture :**

- Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies, L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 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'ordonnement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnement 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.

#### Les ouvrages techniques apparents

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

|   |
|---|
| 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 façadesParements

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 fermeturesLes 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.

Les ouvrages techniques apparents

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

**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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet

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

Sans objet

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*On distingue un secteur **Nbd** correspondant à des secteurs importants sur le plan de la Biodiversité.*

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

#### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

**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 la construction du bâtiment ou de l'ouvrage autorisé

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

En particulier dans ces secteurs la création de murs ou de murs bahuts pourra être interdite.

Sur les terrains limitrophes aux **Espaces Boisés Classés, une zone non aedificandi** sera à respecter sur une bande de 10 m de large, entre le terrain objet du projet et la limite des Espaces Boisés Classés figurant au document graphique.

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

**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

Si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone, sont autorisés :

##### **Dans la zone N :**

**Le long de la Nive dans les secteurs couverts par le risque inondation** indiqué dans le PPRI ou à défaut dans la trame portée au plan graphique, les ouvrages hydrauliques ou de gestion des risques 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 d'intérêt public et collectif nécessaires à l'entretien du milieu naturel, sa mise en valeur pédagogique, la gestion hydraulique

L'emprise des constructions, ne devra pas dépasser 50m<sup>2</sup> 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.

L'extension des moulins est autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### **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 aux équipements collectifs ou publics sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments agricoles existants et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU.

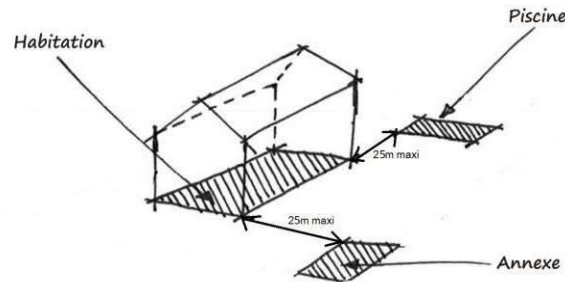
Les **bâtiments neufs d'exploitation agricoles** à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N, sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m<sup>2</sup>**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...) et une **hauteur de 3m00 à l'égout maximum**

# ZONE N

### 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 - dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 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.



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

**Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (étoile) du plan de zonage** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas l'exploitation agricole, et respectent les principales caractéristiques des bâtiments, et ne compromettent pas la pérennité des milieux naturels,
- que le système d'assainissement existant est conforme dans le cas d'un volume changeant de destination intégré à un volume d'habitation existant ou, s'il agit d'une dépendance à une habitation existante, si le système d'assainissement de l'habitation existante est conforme ; en cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement non collectif sans impact sanitaire ou environnemental de l'habitation existante de la parcelle d'origine.

### Dispositions complémentaires et spécifiques au règlement graphique

**Dans les éléments du paysage** identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), ne peuvent être admises que pour les constructions et installations autorisées dans les conditions ci-dessus :

- les extensions
- les annexes
- Les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige sans les reconstituer sur la parcelle concernée et sous réserve des prescriptions de l'article 13.
- Les ouvrages publics, les réseaux compatibles avec la zone.

**La démolition totale des constructions 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 ».

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

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

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.

# ZONE N

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

### 1 – Eau Potable

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

### 2- Assainissement eaux usées

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

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

L'extension et les changements de destinations ne sont autorisés que sous réserve d'une installation d'assainissement autonome existante conforme.

### 3 - Eaux pluviales

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

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

**Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales**

## ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

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

## ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies 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 séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

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

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

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

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

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

**L'implantation de bâtiments d'élevage et de leurs annexes** est interdite à moins de 50m d'un cours d'eau sauf dérogation motivée.

# ZONE N

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

-

Sans objet

## ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

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

- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc...) dans la limite de **50m<sup>2</sup> 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 le secteur Nbd** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m<sup>2</sup>**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...).

## 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**

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

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

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

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

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

### **Couvertures :**

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles de terre cuite et à dominante rouge. 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.

# ZONE N

**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 favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**Clôtures :**

- 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'ordonnement de la façade.

Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnement 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.

Les ouvrages techniques apparents

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

# ZONE N

|   |
|---|
| 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.

Les ouvrages techniques apparents

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

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

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

**ZONE N**

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

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

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

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

|   |
|---|
| <b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|---|

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

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

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

Sans objet

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

Sans objet