

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



VILLEFRANQUE

4

Règlement

Dossier de Modification Simplifiée n°1

Dossier d'adoption en Conseil Communautaire du 04/03/2023

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
14/04/2015	03/05/2016	25/10/2016	01/03/2017 au 07/04/2017	17/06/2017
				

SOMMAIRE DU REGLEMENT

REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<i>Chapitre</i>	<i>Zone</i>	<i>Secteur</i>	
Chapitre 1	ZONE UA		15
Chapitre 2	ZONE UB	UBp	23
Chapitre 3	ZONE UC		31
Chapitre 4	ZONE UD	UDd	41
Chapitre 5	ZONE URC		49
Chapitre 6	ZONE UY	UYd	57

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

Chapitre 1	ZONE 1AU	1AUa 1AUh 1AUy	65
Chapitre 2	ZONE 2AU	2AUy	73

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1	ZONE A	Aa	79
------------	--------	----	----

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	ZONE N	Nel NI	91
------------	--------	-----------	----

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

Intitulé P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Art

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

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

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

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- **les constructions, à destination de :**
 - **habitation,**
 - **hébergement hôtelier**
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **entrepôt**
 - **les équipements collectifs**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**

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

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

Liste non exhaustive.

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

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

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

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

2 - LE TERRAIN -

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

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

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

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

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

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; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

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

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

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

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

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

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

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

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

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

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

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

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

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

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

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

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

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

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

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

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

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

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

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

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

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

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

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

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

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

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

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux.

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

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est 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 démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. , peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

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), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

Pour être constructibles les opérations doivent comporter des **Logements Locatifs Sociaux** dans les conditions suivantes :

Nombre de logements créés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire
6	1
7	2
8	2
9	2
10	3
Au-delà de 10	25% arrondi au supérieur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

- **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions sont implantées à la limite de la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'**alignement**.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- si elle est justifiée par des considérations techniques

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminants pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou l'alignement

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS-

L'emprise au sol est fixée à **0,3**.

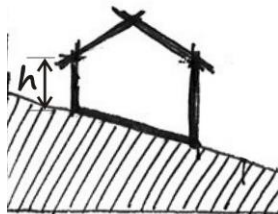
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6m à l'égout du toit**.

Les constructions présentant une hauteur de 9m à l'égout du toit sont admises dans la limite de la hauteur moyenne, ramené au nombre entier le plus proche, rencontré sur les bâtiments voisins et sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Pour les constructions présentant un sous-sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative**.



La hauteur de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- dans la limite de 4 m pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable.
- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR – DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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, 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas et des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 ou romane canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite). Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats

Zone UA

uniformes.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas 2m²

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

Les toitures sont à deux pentes (35 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.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1

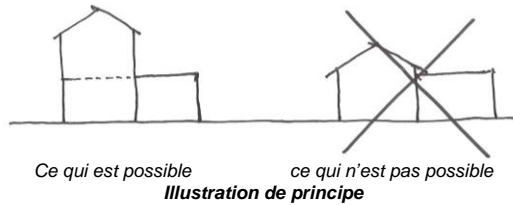


Illustration de principe

Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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 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.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT – DES VEHICULES -

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 et hôtels :**

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel,

◆ **Commerces, bureaux :**

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

Zone UA

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.
 20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.
 Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.
 Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation-agencement).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –

- Pour les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité d'origine. Ces espaces libres peuvent être collectifs ou privés.
- Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.

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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ZONE UB

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone qui recouvre la partie proche de la partie la plus agglomérée du bourg est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour des logements, commerces et de bureaux.

Il est distingué :

- **un secteur UBp**, spécifique au caractère paysager de cœur de bourg.

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

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **artisanat** en secteur **UBp**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est 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 démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

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), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

Pour être constructibles les opérations doivent comporter des **Logements Locatifs Sociaux** dans les conditions suivantes :

Nombre de logements créés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire
6	1
7	2
8	2
9	2
10	3
Au-delà de 10	25% arrondi au supérieur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau -

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

2. Assainissement -

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **L** supérieur ou égal à **H**

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- si elle est justifiée par des considérations techniques

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

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

A l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- Tout point des constructions est 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** supérieur ou égal à **H - 3 m**.
- Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2m au moins des limites.

Cependant :

- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.
- Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En **zone UB**, elle est fixée à **0,30**

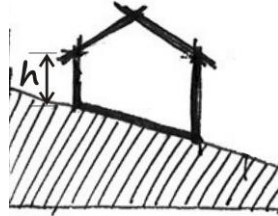
En **secteurs UBp** elle est fixée à **0,30** excepté pour **les équipements collectifs**

Zone UB

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS –

En zone UB la hauteur maximale des constructions est fixée à **6m à l'égout du toit**.

En secteur UBp la hauteur maximale des constructions est fixée à **6m à l'égout du toit**,
excepté pour **les équipements collectifs** elle est fixée à **9m à l'égout du toit**.



Les constructions présentant une hauteur de 9m à l'égout du toit sont admises dans la limite de la hauteur moyenne, ramené au nombre entier le plus proche, rencontré sur les bâtiments voisins et sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Pour les constructions présentant un sous-sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative**.

La hauteur de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au-delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR – DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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

Zone UB

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m². Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs. Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas et des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche.

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 de terre cuite de couleur traditionnelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

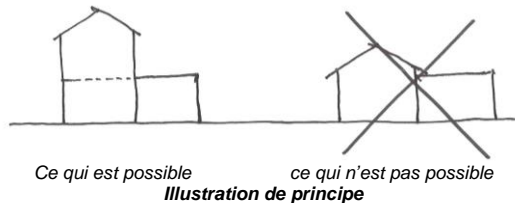
Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

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

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT – DES VEHICULES -

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 et hôtels :**

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel, ainsi que d'une place visiteur par logement.

Dans le cas de la division d'un logement en plusieurs logements le nombre de places sera calculé sur l'ensemble des logements ainsi obtenus.

◆ **Commerces, bureaux :**

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

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.

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

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation-agencement).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –

- Pour les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité d'origine. Ces espaces libres peuvent être collectifs ou privés.
- Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.

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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ZONE UC

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone recouvre des secteurs proches de la partie la plus agglomérée du bourg principalement destinée principalement à l'habitat.

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

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

type d'aléa	occupation actuelle du sol	règle de base
zone d'aléa faible hauteur < 0,5 m et vitesse < 0,5 m/s	zone urbanisée	zone constructible
	zone peu ou pas urbanisée = zone d'expansion des crues	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa moyen hauteur < 1 m et vitesse < 1 m/s et hauteur > 0,5 m ou vitesse > 0,5 m/s	enjeux urbains très forts (centre urbain très dense ou centre historique)	constructibilité à étudier de près avec des règles de construction adaptées
	zone péri-urbaine, petite agglomération, ou zone peu ou pas construite	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa fort hauteur > 1 m ou vitesse > 1 m/s	tout type d'occupation	zone non constructible
zone « cuvette » (zone de stockage ne contribuant pas à l'écoulement dynamique de la crue)		possibilité de construction à définir
Niveau d'aléa inconnu		Par mesure de précaution, on rendra le lit majeur du cours d'eau inconstructible.

Extrait du Porter à connaissance

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures est 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 démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

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), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Pour être constructibles les opérations doivent comporter des **Logements Locatifs Sociaux** dans les conditions suivantes :

Nombre de logements créés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire
6	1
7	2
8	2
9	2
10	3
Au-delà de 10	25% arrondi au supérieur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau -

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

2. Assainissement -

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 m** par rapport à l'alignement. **Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **L supérieur ou égal à H**

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- si elle est justifiée par des considérations techniques

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

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

A l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- Tout point des constructions est 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 supérieur ou égal à H - 3 m**.
- Les constructions doivent être implantées **en limite ou à 2m** au moins des limites.

Cependant :

- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.
- Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

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

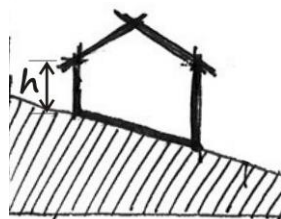
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est fixée à 0,20

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m à l'égout du toit.



La hauteur (H) de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. soit **H inférieur ou égal à L**.

Pour les constructions présentant un sous-sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au-delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR – DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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, 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas et des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche.

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 de terre cuite de couleur traditionnelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

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

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1

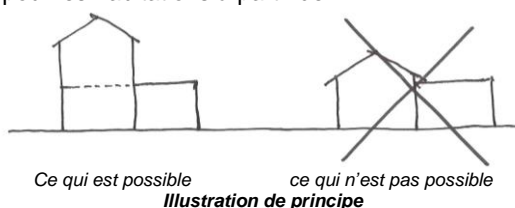


Illustration de principe

Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT – DES VEHICULES -

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 et hôtels :**

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel, ainsi que d'une place visiteur par logement.

Dans le cas de la division d'un logement en plusieurs logements le nombre de places sera calculé sur l'ensemble des logements ainsi obtenus.

◆ **Commerces, bureaux :**

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

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.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –

- Pour les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité d'origine. Ces espaces libres peuvent être collectifs ou privés.
- Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.

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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ZONE UD

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité moyenne et faible.

Il est distingué :

- **Un secteur UDD** qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

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

ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

Sur la trame indiquée sur le plan de zonage, correspondant à la zone de risques des anciennes Salines, les constructions et les changements de destination susceptibles d'augmenter la population soumise au risque ne pourront être admises qu'après modification du PLU si l'étude sur les risques des anciennes Salines permet de lever la contrainte

ARTICLE UD 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées et les constructions à destination de l'artisanat, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification de clôtures est 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 démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

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), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

Pour être constructibles les opérations doivent comporter des **Logements Locatifs Sociaux** dans les conditions suivantes :

Nombre de logements créés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire
6	1
7	2
8	2
9	2
10	3
Au-delà de 10	25% arrondi au supérieur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau -

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

2. Assainissement -

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. dans le cas contraire (en secteur **UDd**), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

Zone UD

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

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 m** par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **L supérieur ou égal à H**

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- si elle est justifiée par des considérations techniques

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

Tout point des constructions est 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 supérieur ou égal à H - 3m**.

Les constructions doivent être implantées **en limite ou à 2m** au moins des limites.

Cependant :

- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.
- Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

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

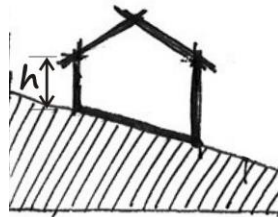
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

En zone UD 0.20 et en secteur UDd l'emprise au sol est fixée à **0,15**

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6m** à l'égout du toit.



La hauteur (H) de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. soit **H inférieur ou égal à L**.

Pour les constructions présentant un sou sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m** à l'égout du toit et **2 m** en limite séparative.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation 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 8m.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au-delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR – DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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, 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas 2m²

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas et des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche.

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 de terre cuite de couleur traditionnelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

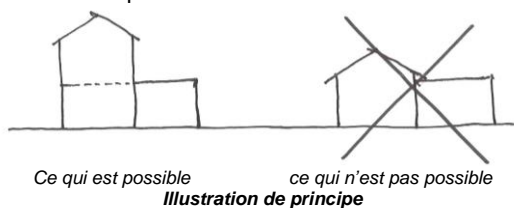
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

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

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT – DES VEHICULES -

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 et hôtels :**

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel, ainsi que d'une place visiteur par logement.

Dans le cas de la division d'un logement en plusieurs logements le nombre de places sera calculé sur l'ensemble des logements ainsi obtenus.

◆ **Commerces, bureaux :**

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

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.

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

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation-agencement).

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –

- Pour les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité d'origine. Ces espaces libres peuvent être collectifs ou privatifs.
- Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.

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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ZONE URC

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URC

CARACTERE DE LA ZONE URC

La zone **URC** correspond au quartier du site inscrit inscrit de la *Route des Cimes*.

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

ARTICLE URC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *entrepôt*
- *les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs*
- *le stationnement des caravanes*
- *les carrières,*
- *les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur*

ARTICLE URC 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'édification de clôtures est 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 démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U. peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

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), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

Pour être constructibles les opérations doivent comporter des **Logements Locatifs Sociaux** dans les conditions suivantes :

Nombre de logements créés	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à produire
6	1
7	2
8	2
9	2
10	3
Au-delà de 10	25% arrondi au supérieur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

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

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

ARTICLE URC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- **Eau -**

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

- **Assainissement -**

- a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

- b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :→

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

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

- **Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

- **Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE URC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 m** par rapport à l'alignement.

Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : **L supérieur ou égal à H**

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- si elle est justifiée par des considérations techniques

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

ARTICLE URC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

A l'exception des piscines non couvertes, et des annexes pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1. Tout point des constructions est 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 supérieur ou égal à H - 3 m**.
2. Les constructions doivent être implantées à **2m au moins des limites**.

Cependant :

- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.
- Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

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

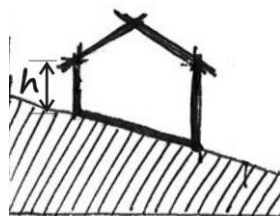
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE URC 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à **0,06**

ARTICLE URC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6m** à l'égout du toit.



La hauteur (H) de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. soit **H inférieur ou égal à L**.

Pour les constructions présentant un sou sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m** à l'égout du toit et **2 m en limite séparative**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation 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 8m.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE URC 11 - ASPECT EXTERIEUR – DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blancs non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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, 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas et de moins de 20m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche.

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 de terre cuite de couleur traditionnelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

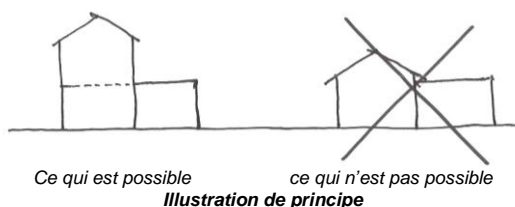
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder **2m²**

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

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Eléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

ARTICLE URC 12 - STATIONNEMENT – DES VEHICULES -

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 et hôtels :**

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel, ainsi que d'une place visiteur par logement.

Dans le cas de la division d'un logement en plusieurs logements le nombre de places sera calculé sur l'ensemble des logements ainsi obtenus.

◆ **Commerces, bureaux :**

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

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.

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

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation-agencement).

ARTICLE URC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES –

- Pour les lotissements à usage (principal) d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité d'origine. Ces espaces libres peuvent être collectifs ou privés.
- Dans les autres cas, la superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre. .
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.
- 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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE URC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ZONE UY

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La **zone UY** est la zone réservée **principalement** aux activités artisanales et industrielles.

Il est distingué :

- Un **secteur UYd** qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

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

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **Habitations**
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

type d'aléa	occupation actuelle du sol	règle de base
zone d'aléa faible hauteur < 0,5 m et vitesse < 0,5 m/s	zone urbanisée	zone constructible
	zone peu ou pas urbanisée = zone d'expansion des crues	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa moyen hauteur < 1 m et vitesse < 1 m/s et hauteur > 0,5 m ou vitesse > 0,5 m/s	enjeux urbains très forts (centre urbain très dense ou centre historique)	constructibilité à étudier de près avec des règles de construction adaptées
	zone péri-urbaine, petite agglomération, ou zone peu ou pas construite	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa fort hauteur > 1 m ou vitesse > 1 m/s	tout type d'occupation	zone non constructible
zone « cuvette » (zone de stockage ne contribuant pas à l'écoulement dynamique de la crue)		possibilité de construction à définir
Niveau d'aléa inconnu		Par mesure de précaution, on rendra le lit majeur du cours d'eau inconstructible.

Extrait du Porter à connaissance

Zone UY

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **l'édification de clôtures** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- **les commerces de surfaces de vente supérieure à 500m² sont interdits**

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Les accès et la voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

▪ Eau -

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

▪ Assainissement -

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. dans le cas contraire (**secteur UYd**), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec le service gestionnaire.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

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

- **Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

- **Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certains espaces collectifs et voies. Pour les autres, la marge de reculement est de **5 m** à partir de l'alignement de la voie. Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

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

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

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

Les constructions sont implantées **en limites ou à 2 m** au moins des limites. Cependant les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec **un minimum de 4 m.**

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol est fixée à **0.60**

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faîtage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faîtage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des alinéas 1 et 2 ci-dessus et pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si elles sont justifiées par des considérations techniques, peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par les conditions techniques de l'exploitation.

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

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

1 - 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.

2- 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, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

3 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement :

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lasurés à claire-voie ou non peuvent être autorisés sur de petites surfaces.

Les bardages métalliques doivent être pré laqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie .

Dans le cas d'une construction en structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés d'aspect brillant sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées. Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

Gris anthracite RAL 7016 ou similaire ou gris clairs RAL 7044 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Nombre d'aires de stationnement :

Habitations, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Commerces, restaurants, bureaux :

- une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- une place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil

Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES -

Lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
D'URBANISATION FUTURES**

Zone AU

ZONE 1AU

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat et les activités. Cependant, l'insuffisance des équipements de ces terrains interdit leur classement en zone urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation, en dehors de la modification du P.L.U. peut se faire après réalisation des équipements nécessaires, par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des infrastructures (voiries, réseaux divers), et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, etc...).

Pour être réalisable, l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière

Lorsque la zone dispose d'un schéma d'intention de voirie porté au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

Il est distingué :

- Un **secteur 1AUa** correspondant au secteur Mendiburua
- Un **secteur 1AUh** correspondant au secteur Larraldia
- Un **secteur 1AUy** correspondant au secteur d'activités objet d'une ZAC

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

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **habitations**
- **artisanat** sauf en secteur 1AUy
- **industrie** sauf en secteur 1AUy
- **exploitation agricole ou forestière** sauf en secteur 1AUa
- **entrepôt** sauf en secteur 1AUy
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**
- **les affouillements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur hauteur**

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **l'édification de clôtures** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- **les commerces de surfaces de vente supérieure à 500m² sont interdits en secteur 1AUy**

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la **pièce 03 du dossier de PLU** doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

zone 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

En **secteur 1AUy**, l'implantation des bâtiments devra être réalisée de manière à ce que les manœuvres des camions s'effectuent en dehors des voies publiques

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

- **Eau -**

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

- **Assainissement -**

- a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement e avec le service gestionnaire.

- b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales sera exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il sera exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde/par Hectare.

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

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

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

- **Electricité-Téléphone-Télévision :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986.

- **Des emplacements spécifiques doivent être prévus** sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages tels que poste de relèvement des eaux usées, poste de transformation électrique, stockage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à **5 m** par rapport à l'alignement. Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée, notamment pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, si elle contribue à une meilleure architecture, si elle résulte d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent, ou si elle est justifiée par des considérations techniques. Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

En secteur 1AUy, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Dans tous les cas, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :
L supérieur ou égal à H

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- permet de sauvegarder des plantations
- apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

Les constructions doivent être implantées **en limite ou à 2 m** au moins des limites.

En **secteur 1AUa** les constructions agricoles doivent être implantées **à 2 m** au moins des limites

Cependant :

- Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement
- Une implantation différente de celle résultant de l'application du paragraphe précédent peut être acceptée pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation, si des considérations techniques le justifient.

Le long des cours d'eau, un recul de 4 m par rapport à la berge est imposé.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Il n'est pas fixé de règle.

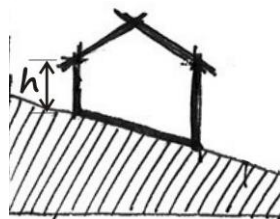
Excepté en secteur **1AUy**, cette distance est fixée à 4m

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles, sauf en secteur **1AUy**, où l'emprise au sol est fixée à **0.60**
en secteurs 1AUh et 1AUa, où l'emprise au sol est fixée à **0.20**
en secteur 1AUa il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6m** à l'égout du toit.



La hauteur (H) de tout point des constructions mesurées à partir du trottoir ou en son absence du bord de chaussée, ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. soit **H inférieur ou égal à L**.

Pour les constructions présentant un sous-sol, une hauteur supplémentaire de 1m est admise.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative**.

En secteur **1AUy**, la hauteur d'une construction ne peut excéder **6 mètres à l'égout de toiture et 9,00 m au faitage**. La hauteur à l'égout des toits peut être portée à 8,00m et celle du faitage à 11 m pour des raisons technique liées aux fonctions du programme

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs, antennes...etc.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation 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 8m.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

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 volumes, 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 :

zone 1AU

Secteurs 1AUa et 1AUh : les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas des serres de moins de 25m² d'emprise au sol I

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales à usage d'habitation présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche.

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Pour les hagards à structure métallique la coloration sera blanche, gris clair ou vert (RAL 6011 ou équivalent)

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 de terre cuite de couleur traditionnelle. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

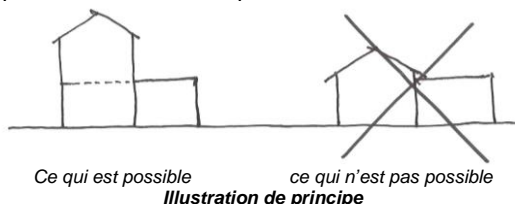
- Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures sont à pentes de 35 à 40 %, par unité de volume, si celui-ci est décomposé

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

En zone 1AUa dans le cas d'une construction à structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures. La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs. Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

Secteurs 1AUa : les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: exploitation agricoleVolumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie.

Dans le cas d'une construction en structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%

Matériaux et couleurs

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings ciment, béton banché, etc.)

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés d'aspect brillant sont interdites.

Les façades devront être de couleur blanche, gris clair ou vert (RAL 6011 ou rapproché)

Secteurs 1AUy: les immeubles neufs

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lasurés à claire-voie ou non peuvent être autorisés sur de petites surfaces.

Les bardages métalliques doivent être pré laqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie .

Dans le cas d'une construction en structure métallique la toit aura une pente minimale de 20%

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés d'aspect brillant sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées. Les couleurs utilisables sont :

zone 1AU

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

Gris anthracite RAL 7016 ou similaire ou gris Clairs RAL 7044 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Nombre d'aires de stationnement :

Habitations, une place pour 80 m² de plancher avec un minimum

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel, ainsi que d'une place visiteur par logement.

Dans le cas de la division d'un logement en plusieurs logements le nombre de places sera calculé sur l'ensemble des logements ainsi obtenus.

Commerces, restaurants, bureaux :

- une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,
- une place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil

Unités de production et de stockage :

- une place pour 100 m² de surface de plancher.
- 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.
- 20 % des places ainsi obtenues sont banalisées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.
- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)

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 l'unité foncière ou à proximité.

En secteur 1AUy lors de chaque édification de construction, la superficie des espaces libres à aménager représente au minimum 10% de la superficie du lot.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

zone 1AU

ZONE 2AU

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra, en principe à moyen terme par la **modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme**.*

Il est distingué un **secteur 2AUy** destiné aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

ARTICLE 2AU 1 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- *habitation,*
- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *entrepôt*
- *les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs*
- *le stationnement des caravanes*
- *les carrières,*

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ; les installations classées, s'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

Néant

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Néant

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Néant

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -
AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS
DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A
PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE**

Néant

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Néant

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

zone A

zone A

ZONE A

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Il est distingué un **secteur Aa** correspond à la partie de zone agricole d'intérêt paysager

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

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, à destination de :
 - **habitation** (sauf conditions art 2)
 - **hébergement hôtelier** (sauf conditions art 2)
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **entrepôts**
- les installations classées non liées à l'agriculture,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

En **secteur Aa** les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public.

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

type d'aléa	occupation actuelle du sol	règle de base
zone d'aléa faible hauteur < 0,5 m et vitesse < 0,5 m/s	zone urbanisée	zone constructible
	zone peu ou pas urbanisée = zone d'expansion des crues	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa moyen hauteur < 1 m et vitesse < 1 m/s et hauteur > 0,5 m ou vitesse > 0,5 m/s	enjeux urbains très forts (centre urbain très dense ou centre historique)	constructibilité à étudier de près avec des règles de construction adaptées
	zone péri-urbaine, petite agglomération, ou zone peu ou pas construite	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa fort hauteur > 1 m ou vitesse > 1 m/s	tout type d'occupation	zone non constructible
zone « cuvette » (zone de stockage ne contribuant pas à l'écoulement dynamique de la crue)		possibilité de construction à définir
Niveau d'aléa inconnu		Par mesure de précaution, on rendra le lit majeur du cours d'eau inconstructible.

Extrait du Porter à connaissance

zone A

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

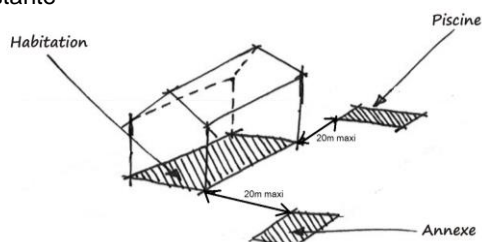
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension,
- les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole y compris les **habitations** des exploitants
- les bâtiments agricoles,
- les démolitions soumises à autorisation pour les immeubles repérés sur le document graphique du P.L.U peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- 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 et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Dans la zone A: (article L151-12 du code de l'urbanisme), **les constructions à destination d'habitations non liées à l'activité agricole** sont admises uniquement sous forme de:

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de 50m² **d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à moins de 20m de l'habitation existante



- **extension** doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant. L'emprise au sol de l'extension de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas dépasser **30% de l'emprise de l'habitation existante.**

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,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,

Dans le **secteurs Aa** seules sont autorisées les extensions des constructions existantes telles que :

- habitation : l'ensemble de l'emprise au sol de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas dépasser 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU
- bâtiments d'exploitation agricole, les extensions sont limitées à une emprise au sol de 150m² supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU

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), les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées dans les conditions ci-dessus, telles que les extensions mesurées et les annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

zone A

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

b) - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². Cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde / par Hectare.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la plate-forme est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est supérieure à 10 m,

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes
- si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

Le long des cours d'eau, un recul de **10m** par rapport à la berge est imposé.

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

A l'exception des piscines non couvertes, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance telle que tout point des constructions 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 diminués de 3 m (L supérieur ou égal à H - 3 m), avec un minimum de 2 m.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement.

Le long des cours d'eau, un recul de **10m** par rapport à la berge est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle

Excepté

- **entre deux bâtiments d'exploitation agricole** qui doivent être éloignés d'au moins 4m.
- **pour les annexes des habitations** qui doivent être implantées à une distance maximale de **20m00**.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL -

L'ensemble de l'emprise au sol de **l'habitation**, sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U., ne doit pas dépasser **250m²**.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation existantes qui dépassent 250 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

zone A

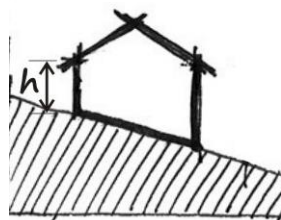
ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, 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, soit H inférieur ou égal à L .

2) - **Par rapport aux limites séparatives** la hauteur d'une construction est la suivante : H inférieur ou égal à $L + 3$ m

3) – Hauteur des constructions

La hauteur de tout point des constructions ne peut excéder **6 mètres à l'égout** des toits par rapport au sol naturel le plus bas **et 9m au faîtage**. Cette altitude peut être réduite à 3,50 mètres lorsque la construction se situe en hauteur ou sur un sommet de coteau. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole.



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation si elles sont justifiées par des considérations techniques.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative**.

4) - Clôtures

La hauteur maximum du soubassement est 0,60m maxi avec grillage. La hauteur totale ne peut excéder 1,50m. En **secteur inondables** (trame) la clôture ne doit pas gêner l'écoulement d'eau.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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 originale.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

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

zone A

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade. 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m²

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits. Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: habitations en dehors des annexes et des vérandas des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche

L'utilisation de pierres de taille est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de taille s'applique sur

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à

zone A

condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisée)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 ou romane canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite). Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

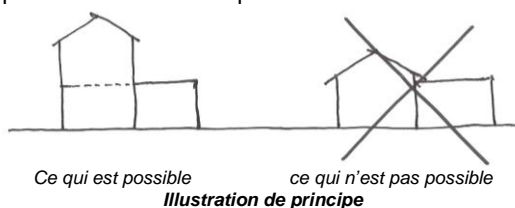
–Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m².

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

Les toitures sont à deux pentes (35 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.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes de moins de 25m² auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.

Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

3°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: exploitation agricoleVolumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie.

Dans le cas d'une construction en structure métallique le toit aura une pente minimale de 20%

Matériaux et couleurs

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings ciment, béton banché, etc.)

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés (aspect brillant) sont interdites.

Les façades devront être de couleur blanche, gris ou vert (RAL 6011 ou rapproché)

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.
- 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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

zone A

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

zone N

ZONE N

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels

Il est distingué ;

- un secteur **NeI** réservé aux ouvrages publics ou d'intérêt général et en particulier d'énergie électrique,
- un secteur **NL**, correspondant à la zone de loisirs liés à la pratique automobile et aux manifestations festives

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, à destination de :
 - **habitation** (sauf conditions art 2)
 - **hébergement hôtelier** (sauf conditions art 2)
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière** (sauf conditions art 2)
 - **entrepôts**
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

Sur la trame indiquée sur le plan de zonage, correspondant à la zone de risques des anciennes Salines, les constructions et les changements de destination susceptibles d'augmenter la population soumise au risque ne pourront être admises qu'après modification du PLU si l'étude sur les risques des anciennes Salines permet de lever la contrainte

Dans le **secteur NL** les constructions sont interdites sauf celles liées au loisir, aux manifestations festives et à l'accueil du public

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

type d'aléa	occupation actuelle du sol	règle de base
zone d'aléa faible hauteur < 0,5 m et vitesse < 0,5 m/s	zone urbanisée	zone constructible
	zone peu ou pas urbanisée = zone d'expansion des crues	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa moyen hauteur < 1 m et vitesse < 1 m/s et hauteur > 0,5 m ou vitesse > 0,5 m/s	enjeux urbains très forts (centre urbain très dense ou centre historique)	constructibilité à étudier de près avec des règles de construction adaptées
	zone péri-urbaine, petite agglomération, ou zone peu ou pas construite	zone non constructible sauf bâtiment agricole ou enjeux particuliers, en l'absence d'une autre possibilité
zone d'aléa fort hauteur > 1 m ou vitesse > 1 m/s	tout type d'occupation	zone non constructible
zone « cuvette » (zone de stockage ne contribuant pas à l'écoulement dynamique de la crue)		possibilité de construction à définir
Niveau d'aléa inconnu		Par mesure de précaution, on rendra le lit majeur du cours d'eau inconstructible.

Extrait du Porter à connaissance

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

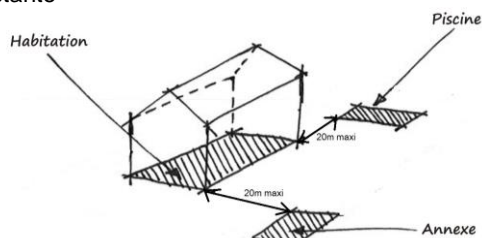
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de 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 affouillements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des aménagements liés à la mise à 2x3 voies de l'autoroute A63.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone,
- la desserte en réseaux et voirie d'habitations situées dans d'autres zones ou secteurs, à condition de ne pas porter gravement atteinte au caractère de la zone.

zone N

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

- **Dans la zone N: (article L151-12 du code de l'urbanisme), les constructions à destination d'habitations non liées à l'activité agricole** sont admises uniquement sous forme de:
 - **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc) dans la limite de 50m² d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à moins de 20m de l'habitation existante



- **extension** doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant. L'emprise au sol de l'extension de l'habitation sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. ne doit pas dépasser **30% de l'emprise de l'habitation existante.**

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,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,

Les constructions nécessaires aux activités agricoles (hors habitation de l'exploitant) sous condition qu'elles ne dépassent pas **250m² d'emprise au sol**

- **Dans le secteur NL** les constructions liées et nécessaires aux activités de loisir, et à l'accueil du public à l'exception de l'habitation dans la limite de 250m² d'emprise au sol -

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), les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisés dans les conditions ci-dessus, telles que les extensions mesurées et les annexes à l'habitation, des ouvrages publics, et des occupations et utilisations du sol qui sont soumis aux conditions suivantes:

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- les piscines non couvertes et leurs locaux techniques
- les aires de stationnement, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve des prescriptions de l'article 13

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX – PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau -

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

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

b) - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 administrative. Un bassin de rétention sera imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Le calcul sera le suivant :

0.088m à partir de 40m². cela concerne uniquement les nouvelles constructions (à partir de 40m² d'imperméabilité créée). Les annexes déjà existantes ne sont pas comptées.

Le débit de fuite sera 3L/Seconde / par Hectare.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement. Ce recul est porté à **100m de l'axe de l'autoroute A63 (et de ses bretelles)**, à l'exception des bâtiments agricoles

Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).

Les saillies à 80cm telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement ou à l'alignement s'il est admis.

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

A l'exception des piscines non couvertes, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

Tout point des constructions est 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 supérieur ou égal à H - 3 m**.

Les constructions sont implantées à **2 m au moins de cette limite**.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de constructions ponctuels ne déterminants pas un espace clos ou couvert, sont admis dans la marge de reculement

Le long des cours d'eau, un recul de **10m** par rapport à la berge est imposé.

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

Il n'est pas fixé de règle

Excepté

- **entre deux bâtiments d'exploitation agricole** qui doivent être éloignés d'au moins 4m.
- **pour les annexes des habitations** qui doivent être implantées à une distance maximale de 20m00.

Le long des cours d'eau, un recul de **10m** par rapport à la berge est imposé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble de l'emprise au sol de **l'habitation**, sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U .ne doit pas dépasser **250m²**. Cette disposition ne s'applique pas aux habitations de plus de 250 m² d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU.

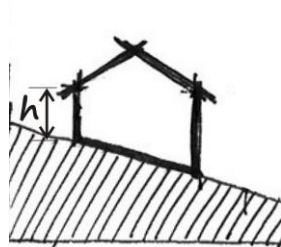
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

Par rapport à l'alignement opposé, 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.

Par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'une construction est la suivante : **H inférieur ou égal à L + 3m**

Hauteur maximale :

La hauteur d'une construction ne peut excéder **6m à l'égout et 9 m au faitage** par rapport au sol naturel le plus bas, pour les extensions et 3m à l'égout, pour les annexes à l'habitation et 2m dans le cas d'une implantation en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles d'exploitation.



Dans le cas d'une reconstruction après sinistre la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions et travaux liés aux réseaux divers (énergie, eau, télécommunication, etc...) à la sécurité ou au fonctionnement de la circulation si elles sont justifiées par des considérations techniques.

La hauteur des annexes ne doivent pas dépasser **3 m à l'égout du toit et 2 m en limite séparative**.

Clôtures : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,50 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...) en particulier le long de l'A63, de la voie ferrée et autour du centre de transformation EDF.

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits

La hauteur maximum du soubassement est 0,60m avec grillage. La hauteur totale ne peut excéder 1,50m.

En **secteur inondables (PPRI)** la clôture doit être ajourée sur toute sa surface et ne doit pas gêner l'écoulement d'eau.

Les éléments techniques et les cheminées peuvent être admis au delà de la limite fixée par rapport à l'alignement opposé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE)

L'autorisation de construire ou de lotir 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.

1°) les immeubles anciens repérés au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)

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 démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan, pourra être refusée pour des raisons de cohérence du secteur bâti ou de maintien du patrimoine architectural.

La maçonnerie

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.

Maçonnerie enduite : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux naturelle.

Les enduits sont blanc non teinté.

Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés.

La composition des façades (ordonnement 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, 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 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 ou assimilée, et doivent être entretenue ou modifiée 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. Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m².

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries en bois :

- Menuiseries de fenêtre
- Menuiseries de volets et portes

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

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les couleurs utilisables sont :

Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire

Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire

Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

zone N

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, doivent être préservés.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: en dehors des annexes et des vérandas des serres de moins de 25m² d'emprise au sol

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 volumes, 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

Les volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné.

Murs des constructions

Les murs

Ils seront réalisés en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de couleur blanche

L'utilisation de pierre est autorisée et conseillée, notamment si la pierre de parement 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). Pierre de pays de type Rhune ou Bidache (tendance rosée ou grisé)

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

Ouvertures dans les murs :

Les appuis des baies doivent 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 ou romane canal de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite). Ton vieilli et panaché à dominante rouge, en évitant les aplats uniformes.

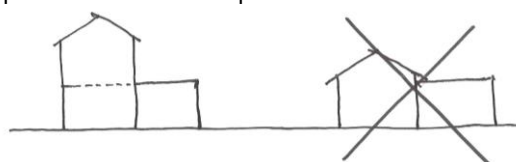
–Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 2m².

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

Les toitures sont à deux pentes (35 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.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite d'une surface correspondant à moins de 30% de la toiture tuile de l'habitation, uniquement pour les habitations à partir de R+1



Ce qui est possible

ce qui n'est pas possible

Illustration de principe

Menuiseries extérieures et éléments de charpente

Menuiseries de fenêtres : elles doivent être teintées. Elles doivent être de couleurs blanches ou grises.

Éléments de charpente : avant-toit, colombages, volets et porte d'entrée : elles doivent être peintes ou teintées de couleurs suivantes (une seule couleur par volume bâti au choix):

- Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
- Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
- Bleu : RAL 5005 ou 5010 ou similaire

De plus, les portes d'entrée, portes de garage, pourront être de couleur blanche, à l'exception des volets roulants de fenêtres.

Il est interdit de disposer sur une même ouverture des volets battants et des volets roulants
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, excepté pour la porte d'entrée principale.

Les annexes auront un parement de façade blanc, ton bois ou de ton foncé. La toiture de ton tuile ou anthracite de pente comprise entre 17% et 37%.

Les vérandas pourront être en verre transparentes en parement et toiture.

Gardes corps :

S'ils sont en métal ils seront de ton foncé, gris ou noir ou en accord avec la couleur de la charpente.
Dans d'autres matériaux (bois notamment) ils seront de la teinte de la charpente.

Clôtures et portails

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,50 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

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.

La couleur du portail sera identique à celle de la charpente et menuiseries de volets extérieurs Le portail pourra aussi être blanc (identique au mur de clôture)

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.

3°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants: exploitation agricole

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Les toitures :

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 40 % dans le cas d'une construction en maçonnerie .

Dans le cas d'une construction en structure métallique la toit aura une pente minimale de 20%

Matériaux et couleurs

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings ciment, béton banché, etc.)

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés (aspect brillant) sont interdites.

Les façades devront être de couleur blanche, gris clair ou vert (RAL 6011 ou rapproché)

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT - DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES -

- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. (1 arbre pour 4 places)
- 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 l'unité foncière ou à proximité.
- 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), aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée sauf celles indiquées à l'article 2. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet